

Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 56

für das Gebiet Realschule – südl. Seminarweg und Schulstraße, westl. Schulstraße
und nördl. des Küchensees in der Stadt Ratzeburg.



Entwurf zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie
der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Bearbeitung:

PROKOM Stadtplaner und Ingenieure GmbH

Elisabeth-Haseloff-Straße 1
23564 Lübeck

Tel. 0451 / 610 20 26

Fax. 0451 / 610 20 27

luebeck@prokom-planung.de

Richardstraße 47
22081 Hamburg

Tel. 040 / 22 94 64 14

Fax. 040 / 22 94 64 24

hamburg@prokom-planung.de

INHALTSVERZEICHNIS

1	Grundlagen der Planaufstellung.....	6
1.1	Planungsanlass	6
1.2	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	6
1.3	Grundlage des Verfahrens.....	7
1.4	Rechtsgrundlagen	7
2	Übergeordnete Planungen bestehende Rechtsverhältnisse	8
2.1	Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein.....	8
2.2	Regionalplan für den Planungsraum I (1998).....	9
2.3	Landschaftsrahmenplan	9
2.4	Landesweites Schutzgebiets- und Biotopverbundsystem	10
2.5	NATURA 2000-Gebiete	10
2.6	Landschaftsplan	11
2.7	Flächennutzungsplan	12
2.8	Bestehende Bebauungspläne oder sonstige Satzungen.....	12
3	Bestandssituation	14
3.1	Städtebauliche Situation	14
3.2	Verkehrliche Erschließung.....	14
3.3	Natur und Umwelt.....	15
3.3.1	Vegetationsbestand.....	15
3.3.2	Topografie	18
3.3.3	Bodenschutz / Bodenversiegelungen.....	18
3.3.4	Altlasten	21
3.3.5	Natur- und Artenschutz.....	22
3.3.6	Orts- und Landschaftsbild.....	25
3.4	Denkmalschutz.....	26
3.5	Eigentumsverhältnisse.....	27
3.6	Ver- und Entsorgung	27
3.7	Weitere infrastrukturelle Versorgung.....	27
3.8	Immissionsschutz	27
4	Planung	30
4.1	Ziele und Zweck der Planung	30

4.2	Flächenbilanz	31
4.3	Städtebauliches Konzept.....	31
4.4	Erschließung und Stellplätze	33
4.5	Verkehrsuntersuchung	33
4.6	Grün- und Freiraumkonzept	37
4.7	Natur und Artenschutz.....	38
4.8	Ver- und Entsorgung	43
4.9	Schalltechnische Untersuchung	46
5	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	51
5.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	51
5.2	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen.....	52
5.3	Garagen, gedeckte und offene Stellplätze	52
5.4	Verkehrsflächen	52
5.5	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.....	53
5.6	Öffentliche Grünflächen.....	53
5.7	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	53
5.8	Flächen für das Anpflanzen bzw. den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	53
6	Nachrichtliche Übernahmen	54
7	Hinweise.....	54
8	Maßnahmen zur Bodenordnung.....	58
9	Kosten/Finanzwirksamkeit.....	58
10	Beschluss	58

ANLAGEN

- PROKOM Stadtplaner und Ingenieure GmbH: Stadt Ratzeburg, 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 56, Bestand Biotop- und Nutzungstypen, Stand: 08.11.2023
- PROKOM Stadtplaner und Ingenieure GmbH: Stadt Ratzeburg, 87. Änderung des Flächennutzungsplanes durch Berichtigung, Stand: 08.11.2023
- PROKOM Stadtplaner und Ingenieure GmbH: Berechnung der Wasserhaushaltsbilanz (Bestand), Stand: 16.09.2024
- PROKOM Stadtplaner und Ingenieure GmbH: Berechnung der Wasserhaushaltsbilanz (Neubau), Stand: 16.09.2024
- Diplom-Biologe Florian Gloza-Rausch: Artenschutzfachlicher Ergebnisbericht zum Vorkommen von Fledermausquartieren an der ehemaligen Ernst-Barlach-Realschule in Ratzeburg, Stand: 27.02.2023
- Masuch + Olbrich: Verkehrsuntersuchung zur 2. Änderung des B-Planes Nr. 56 in der Stadt Ratzeburg, Stand: 02.11.2023
- IGB Ingenieurgesellschaft mbH: Bebauungsplan Nr. 56, 2. Änderung und Sanierung und Modernisierung der ehem. Ernst-Barlach-Schule Ratzeburg, Geotechnisches Gutachten mit orientierender Schadstoffuntersuchung; Stand: 29.02.2024
- M+O Immissionsschutz: Bebauungsplan Nr. 56 2. Änderung, Ratzeburg, Schalltechnische Untersuchung, Stand: 05.03.2024
- hannes hamann landschaftsarchitekten: Lageplan (Entwurf) Umbau ehemalige Ernst-Barlach-Schule, Ratzeburg: Stand: 29.07.2024
- hannes hamann landschaftsarchitekten: Entwässerungskonzept Übersicht (Entwurf) Umbau ehemalige Ernst-Barlach-Schule, Ratzeburg: Stand: 01.08.2024
- BBS-Umwelt GmbH: Stadt Ratzeburg, 2. Änderung des B-Plans Nr. 56 „Realschule – südl. Seminarweg und Schulstraße, westl. Schulstraße und nördl. des Kuchensees“, Artenschutzprüfung, Stand: 25.09.2024

1 Grundlagen der Planaufstellung

1.1 Planungsanlass

Die Stadt Ratzeburg ist Kreisstadt des Herzogtums Lauenburg. Neben dem Mittelzentrum Mölln, ist sie als Unterzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrums zentraler Ort innerhalb des nördlichen Herzogtums Lauenburg. Somit obliegt der Stadt die Versorgung der umliegenden Orte mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten Bedarfs.

Im Jahr 2014 hat die Stadt Ratzeburg eine vorbereitende Untersuchung nach § 141 Bau-gesetzbuch (BauGB) mit Integriertem städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) für das Gebiet „Südlicher Inselrand“ durchgeführt. In diesem Gebiet liegt u.a. auch das be-trachtete Plangebiet samt des Bestandsgebäudes der Ernst-Barlach-Schule. Aus dem Entwicklungskonzept geht die Umnutzung der Ernst-Barlach-Schule als eine Handlungs-empehlung hervor. Die Stadt beabsichtigt in dem historischen Gebäude ein Kultur- und Bildungszentrum zu realisieren.

Das geplante Kultur- und Bildungszentrum soll zukünftig verschiedene Nutzungen bieten und für eine möglichst breite Bevölkerungsgruppe offenstehen. So beabsichtigt die Stadt Ratzeburg in dem Gebäude etwa das Stadtarchiv, die Volkshochschule (VHS), den Fach-bereich Schulen und den Bereich Tourismus und Marketing unterzubringen. Auch die Pestalozzi-Förderschule, die unmittelbar südlich der Ernst-Barlach-Schule liegt (inner-halb des Plangebietes) und bereits aktuell Nutzer der Räumlichkeiten ist, soll zukünftig berücksichtigt werden. In Ergänzung dazu sollen Schulungs- und kulturelle Mehrzweck-räume eingerichtet werden.

Zur Umsetzung der Planung ist die Änderung des bestehenden Planungsrechtes erforder-lich. Hierzu hat der Planungs-, Bau- und Umweltbeschluss der Stadt Ratzeburg bereits am 13.09.2021 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 56 für den Bereich „Realschule – südl. Seminarweg und Schulstraße, westl. Schulstraße und nördl. des Kü-chensees“ der Stadt Ratzeburg beschlossen.

1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Der Plangeltungsbereich umfasst eine Fläche von ca.1,0 ha und beinhaltet die Flurstücke Nr. 33/1, 33/2, 33/3, 60/10, 66, 102/8, 105/1, 119/33 und 122/44 auf der Flur 13 der Ge-markung Ratzeburg.

Der Plangeltungsbereich wird begrenzt durch:

- den Seminarweg und die Schulstraße im Norden,
- die anschließende Wohnbebauung der Schulstraße im Osten,
- die Promenade entlang des Kuchensees im Süden und
- die Bestandsbebauung „Hubertus am See“ im Westen.

Die genaue Abgrenzung des Plangeltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

1.3 Grundlage des Verfahrens

Der Planungs-, Bau- und Umweltbeschluss der Stadt Ratzeburg hat in seiner Sitzung am 13.09.2021 beschlossen, die 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 56 für das Gebiet „Realschule – südl. Seminarweg und Schulstraße, westl. Schulstraße und nördl. des Küchensees“ in der Stadt Ratzeburg als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB aufzustellen.

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 56 wird eine Umnutzung und Neustrukturierung im vorhandenen Innenbereich gemäß § 13 a BauGB ermöglicht. Eine zulässige Grundfläche von 20.000 m² gemäß § 19 Abs. 2 der BauNVO wird weit unterschritten. Eine Beeinträchtigung von Schutzgütern gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB (Natura 2000 – Gebiete) ist nicht zu erwarten.

Des Weiteren werden durch den Bebauungsplan keine Vorhaben begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Darüber hinaus bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter, die der Anwendung des § 13 a BauGB entgegenstehen würden.

Die gesetzlichen Regelungen zielen darauf ab, die Verfahrensdauer des Aufstellungsverfahrens zu verkürzen (beschleunigtes Verfahren). So kann der Flächennutzungsplan bei abweichenden Darstellungen von den Festsetzungsinhalten des Bebauungsplanes ohne eigenständiges Änderungsverfahren auf dem Wege der Berichtigung angepasst werden. Im vorliegenden Fall ist dies insoweit von Bedeutung, als der wirksame Flächennutzungsplan innerhalb des Plangebietes eine Fläche für Gemeinbedarf darstellt.

Gemäß § 13 a Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2 a, der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 a Abs. 1 und § 10 a Abs. 1 BauGB abgesehen.

Unbeachtlich dessen werden alle umweltrelevanten Faktoren innerhalb der Planaufstellung beachtet und innerhalb der Begründung beschrieben.

Eine frühzeitige Unterrichtung der Behörden wurde durchgeführt. Eine frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit hat in Form einer Öffentlichkeitsveranstaltung am 30.03.2022 bereits stattgefunden.

1.4 Rechtsgrundlagen

Dem Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes liegen zugrunde:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),

- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 03.07.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225),
- Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.07.2024 (GVOBl. 2024, 504),
- Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG S-H) vom 24.02.2010 (GVOBl. S. 301), zuletzt geändert durch Art. 64 LVO vom 27.10.2023 (GVOBl. 2023, 514).

2 Übergeordnete Planungen bestehende Rechtsverhältnisse

2.1 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein

In der Fortschreibung des Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein aus dem Jahre 2021 wird die Stadt Ratzeburg als Unterzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums innerhalb eines 10 km Radius des Mittelzentrums Mölln dargestellt. Als Unterzentrum mit Teilfunktionen eines Mittelzentrums übt Ratzeburg für den Nahbereich mindestens teilweise Versorgungsfunktionen für die Deckung des Bedarfs mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs aus. Die Orte sind entsprechend in ihrer Funktion zu stärken und weiterzuentwickeln.

Weiterhin stellt der Landesentwicklungsplan die Stadt Ratzeburg und das Umland als „Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum“ dar. Die Stadt- und Umlandbereiche in ländlichen Räumen sollen u.a. als regionale Wirtschafts-, Versorgungs- und Siedlungsschwerpunkte in den ländlichen Räumen gestärkt werden und dadurch Entwicklungsimpulse für den gesamten ländlichen Raum geben.

Zudem ist das Gebiet als „Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung“ dargestellt. Der Plangeltungsbereich liegt im Naturpark „Lauenburgische Seen“. In den Entwicklungsgebieten für Tourismus und Erholung soll eine gezielte regionale Weiterentwicklung der Möglichkeiten für Tourismus und Erholung angestrebt werden. Darüber hinaus sollen diese Gebiete unter Berücksichtigung und Erhalt der landschaftlichen Funktionen durch den Ausbau von Einrichtungen für die landschaftsgebundene Naherholung weiter erschlossen werden.

Der angrenzende Ratzeburger See stellt eine wichtige Biotopverbundachse auf Landesebene und damit einen Vorbehaltsraum bzw. Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft dar. Die Vorbehaltsgebiete sollen der Entwicklung und Erhaltung ökologisch bedeutsamer Lebensräume und zur Sicherung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts dienen.

Dabei sollen eine Erweiterung der Biotope um Entwicklungs- bzw. Pufferzonen sowie die Entwicklung von naturraumtypischen Biotopkomplexen angestrebt werden. Sie sollen in ihrer typischen Landschaftsstruktur möglichst erhalten bleiben.

In diesen Gebieten sollen Maßnahmen und Planungen nur durchgeführt werden, wenn sie Naturhaushalt und Landschaftsbild nicht erheblich beeinträchtigen und zu keiner negativen, dauerhaften Veränderung der Landschaft führen.



Abb. 1: Auszug aus dem Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein - Fortschreibung 2021

2.2 Regionalplan für den Planungsraum I (1998)

Das Plangebiet liegt innerhalb des Regionalplanes Schleswig-Holstein Süd (Planungsraum I) aus dem Jahr 1998. Der Regionalplan stellt die zuvor beschriebenen Inhalte des Landesentwicklungsplanes dar.

Darüber hinaus stellt der Regionalplan nachrichtlich dar, dass die Stadt Ratzeburg zur Kernzone des Naturparks „Lauenburgische Seen“ zählt.

2.3 Landschaftsrahmenplan

Für Ratzeburg gilt der Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III aus dem Jahr 2020. Die Karte 1 des Landschaftsrahmenplan beinhaltet keine Darstellungen, die das Plangebiet unmittelbar betreffen. Wohl aber das nähere Umfeld, denn der Ratzeburger See ist als gesetzlich geschütztes Biotop gem. § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG größer als 20 ha dargestellt. Karte 2 weist nahezu das vollständige Stadtgebiet Ratzeburg als Gebiet mit besonderer Erholungsfunktion aus. Außerdem erfüllen große Teil der Stadt die Voraussetzungen für eine Unterschutzstellung als Landschaftsschutzgebiet nach § 26 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. § 15 LNatSchG (geplantes Landschaftsschutzgebiet). Die Karte 3 beinhaltet keine Darstellungen, die das Plangebiet oder das nähere Umfeld betreffen.

2.4 Landesweites Schutzgebiets- und Biotopverbundsystem

Im Landwirtschafts- und Umweltatlas des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und Digitalisierung wie auch im Geoportal der Metropolregion Hamburg liegt das Plangebiet außerhalb des Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems. Die Ufer des Ratzeburger Sees werden - das bebaute Stadtgebiet ausgenommen - als Schwerpunktbereiche des Biotopverbundes dargestellt.



Abb. 2: Darstellung des Biotopverbundsystems; Grüne Flächen = Schwerpunktbereiche Biotopverbund Auszug aus dem Geoportal der Metropolregion Hamburg

2.5 NATURA 2000-Gebiete

Das Plangebiet selbst liegt in keinem NATURA 2000-Gebiet.

Nördlich, östlich und südlich von der Altstadtinsel Ratzeburg befindet sich in einem Abstand von ca. 2,0 km bis 3,0 km zum Plangeltungsbereich das FFH-Gebiet „Wälder und Seeufer östlich des Ratzeburger Sees (FFH DE 2230-391)“. Dieses umfasst Teile der dort ausgeprägten Wald- und Offenlandkomplexe der Jungmoränenlandschaft.

Westlich der Stadt Ratzeburg befindet sich in einem Abstand von ca. 5,0 km zum Plangeltungsbereich das FFH-Gebiet „Wälder des Ratzeburger Sees (FFH DE 2230-304)“. Die acht Teilflächen des Gebietes liegen in einer vielfältig strukturierten Agrarlandschaft westlich des Ratzeburger Sees. Die größeren Teilflächen setzen sich überwiegend aus Eichen-Hainbuchenwäldern sowie Waldmeister-Buchenwäldern zusammen. Im Bereich nasser Senken gehen sie in Erlenbruchwäldern über.

In einem Abstand von ca. 6,0 km zum Plangeltungsbereich befindet sich das FFH- Gebiet „Moorwald am Ankerschen Ziegelbruch (FFH DE 2330-351)“. Dieses umfasst einen Waldbestand in einer größeren Senke des oberen Pirschbachtals.

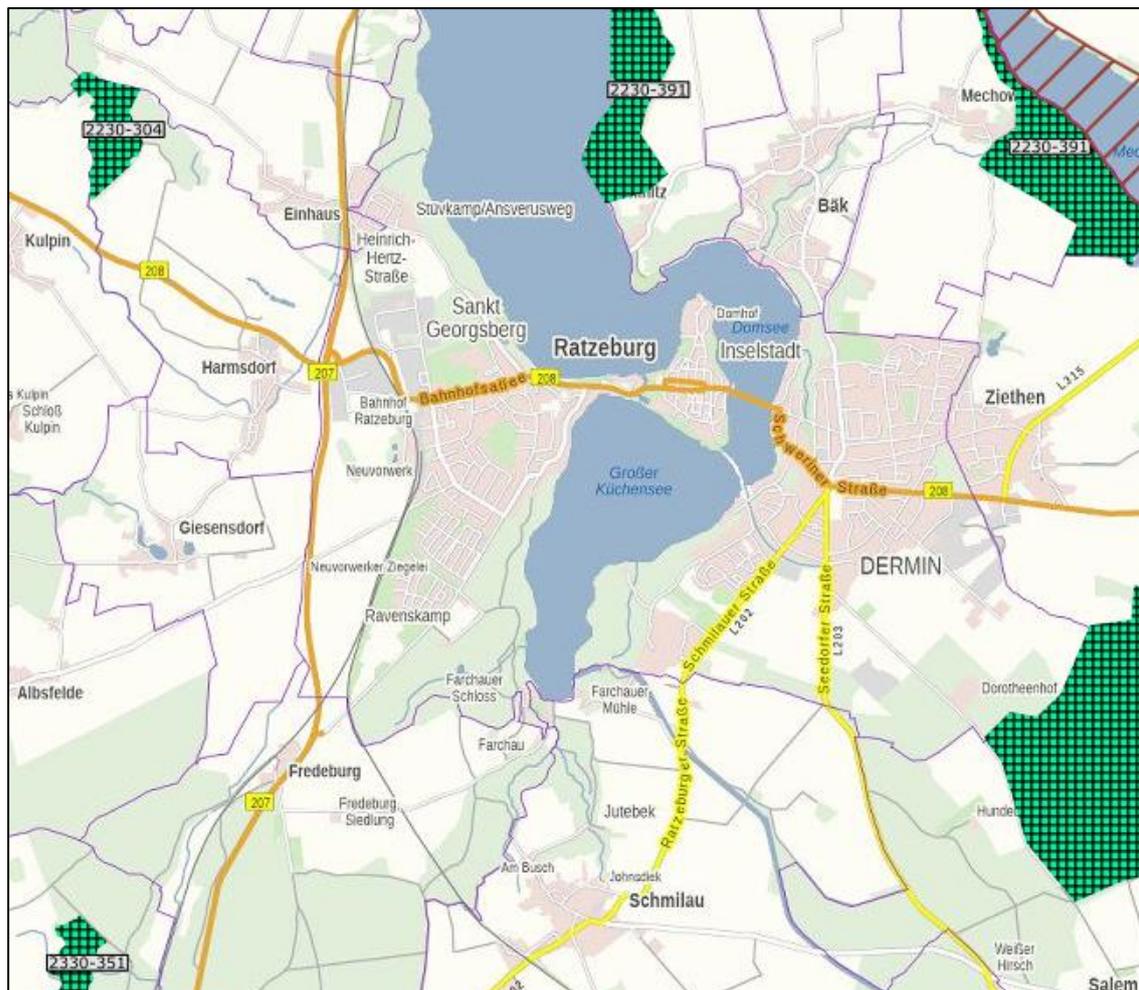


Abb. 3: Übersicht über die Natura 2000 Gebiete
Auszug aus dem Geoportal der Metropolregion Hamburg

2.6 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan Ratzeburg aus dem Jahr 1997 umfasst das gesamte Stadtgebiet und enthält Vorschläge für eine ökologische und gestalterische Sicherung und Erhaltung der Landschaft mit dem Ziel, die Landschaft mit ihrem natürlichen Potenzial zu entwickeln. Das Plangebiet gehört hierbei zum Naturraum „östliches Hügelland“, einem Teillandschaftsraum „Ratzeburger Seenplatte“. Ein Großteil des südlichen Inselrandes wird im Landschaftsplan als Parkanlage festgelegt. Der östliche Uferbereich des Stadtsees (Kleiner Küchensee) wird als zu entwickelnde und erhaltende Grünverbindung dargestellt. Im Leitbild des Landschaftsplanes werden die orts- und landschaftsbildprägenden Uferbereiche der gesamten Stadtinsel als wesentlich für das „Inselerlebnis“ dargestellt. Ihrem Schutz und der Pflege kommt eine besondere Bedeutung zu.

2.7 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Ratzeburg ist am 25. März 1967 wirksam geworden. Nach seiner Beschlussfassung wurde er in den letzten Jahrzehnten vielfach in Teilbereichen geändert.

Das Plangebiet wird durch die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes aus dem Jahr 1973 abgedeckt. Dort ist es als Fläche für Gemeinbedarf dargestellt. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB. Demgemäß wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung mit der Darstellung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Kultur- und Bildungszentrum“ angepasst. Unter Berücksichtigung dieser Berichtigung, entwickelt sich die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 56 aus dem Flächennutzungsplan.

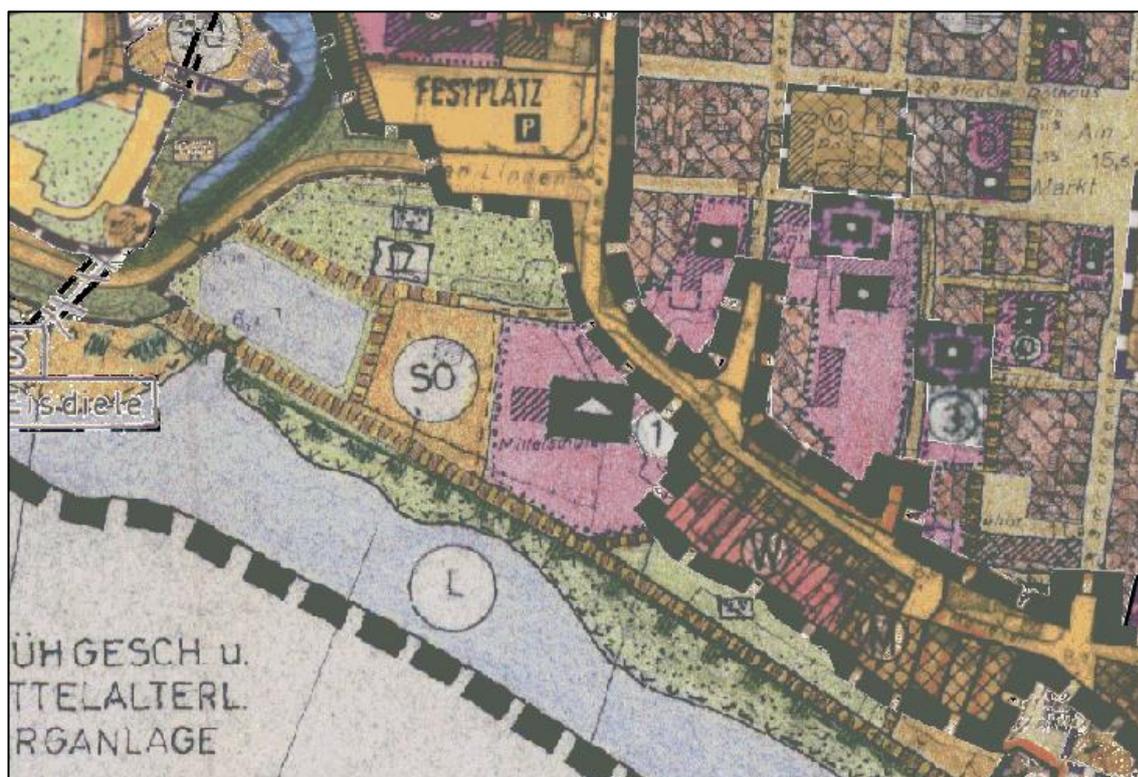


Abb. 4. Auszug aus der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ratzeburg (1973)

2.8 Bestehende Bebauungspläne oder sonstige Satzungen

Bebauungspläne

Für das Plangebiet gelten die planungsrechtlichen Vorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 56 (1. Änderung), welcher die Flächen des Plangebietes als Fläche für den Gemeinbedarf festsetzt. Demnach ist das Plangebiet als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ festgesetzt. Der Bebauungsplan sichert die Bestandsbebauung ab und stellt im südlichen Bereich ein bis dahin unbebautes Baufenster dar. Für diesen Bereich gilt eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und die abweichende Bauweise. Die abweichende Bauweise ist in diesem Fall als offene Bauweise definiert, mit der Ausnahme, dass Baukörper auch eine Länge von mehr als 50,0 m aufweisen dürfen. Darüber

hinaus ist dem Bebauungsplan zu entnehmen, dass der südliche Teilbereich des Bebauungsplanes innerhalb des Gewässerschutzstreifens liegt.

Nördlich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 56 gilt noch der Ursprungsplan Nr. 56 aus dem Jahr 1996. Dieser setzt u.a. den Kreuzungsbereich der Straße „Demolierung“ sowie der B 208 (Herrenstraße) fest. Zudem wurde östlich der „Demolierung“ und südlich der „Herrenstraße“ ein Mischgebiet mit maximal zwei Vollgeschossen und einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 bzw. 0,8 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 in der geschlossenen Bauweise festgesetzt. Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 56 umfasst ferner noch den Bereich des Amtsgerichtes. Hier sind eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Verwaltung“, einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 und drei Vollgeschossen festgesetzt.

Weiter Richtung Nordosten befindet sich der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3.2, der den im Westen an das bestehende Kreishaus angrenzenden Anbau umfasst. Der Bebauungsplan setzt eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kreisverwaltung“ sowie eine südlich daran angrenzenden private Grünfläche fest. Innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf gilt eine GRZ von 1,0. Zudem gliedert sich das Baufenster in zwei Teile. Dabei sind im nördlichen Bereich fünf Vollgeschosse und eine maximale Gebäudehöhe von 27,0 m ü. NHN zulässig, während im südlicheren Bereich bis zu vier Vollgeschosse und eine Gebäudehöhe von bis zu 23,5 m ü. NHN zulässig sind.

Erhaltungssatzung

Das Plangebiet des hier behandelten Bauleitplanes befindet sich innerhalb der Erhaltungssatzung der Stadt Ratzeburg aus dem Jahre 1989. Im Geltungsbereich dieser Satzung befindet sich die gesamte Stadtinsel einschließlich der Dämme und deren Anbindungsbereiche (Brückenköpfe) an die Vorstadt bzw. St. Georgsberg.

Das von der Satzung betroffene Gebiet soll angesichts der städtebaulichen Eigenart, die das Gebiet aufgrund seiner städtebaulichen Gestaltung aufweist, erhalten werden. Neben der städtebaulichen Gestaltung soll durch die Satzung auch die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung erhalten bleiben. Daher bedürfen Abbrüche, Änderungen oder Nutzungsänderung der baulichen Anlagen innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung einer Genehmigung seitens der Stadt Ratzeburg.

Diese Satzung gilt unbeschadet der bestehenden Bebauungspläne, der Genehmigungspflicht baulicher Anlagen nach Vorschriften des Bauordnungsrechts sowie der Bestimmungen über den Schutz und die Erhaltung von Baudenkmalern und baulichen Ensembles nach den Vorschriften des Denkmalschutzrechts.

Auch nach Aufstellung des vorliegenden Bauleitplanes gelten daher weiterhin die Regelungen zur Genehmigungspflicht innerhalb des Plangebietes.

Stellplatzsatzung

Die 2. Änderung der Satzung der Stadt Ratzeburg als örtliche Bauvorschrift über Stellplätze und Fahrradabstellanlagen (Stellplatzsatzung) wurde am 14.10.2024 beschlossen und bekannt gemacht. Sie umfasst das vollständige Stadtgebiet der Stadt Ratzeburg und betrifft alle Stellplätze und Fahrradabstellanlagen außerhalb von öffentlichen

Verkehrsflächen. Sie gilt bei der Errichtung, der Änderung oder der Nutzungsänderung von entsprechenden Anlagen und regelt die Anzahl und die Beschaffenheit sowie die Ablösung der Herstellerpflicht und die Höhe der Ablösungsbeiträge entsprechender Anlagen. Eine Herstellungspflicht tritt ein, wenn Anlagen errichtet werden bei dem ein Zu- oder Abgangsverkehr zu erwarten ist oder bei Änderungen bzw. Nutzungsänderungen entsprechender Anlagen. Nähere Regelungen sind der Satzung zu entnehmen.

3 Bestandssituation

3.1 Städtebauliche Situation

Innerhalb des Plangebietes

Im Zentrum des Plangebietes steht das historische und denkmalgeschützte Gebäude der Ernst-Barlach-Schule mit den anschließenden Anbauten, die z.T. durch den Kindergarten „Montessori-Inselhaus“ genutzt werden. Zudem befindet sich südlich der Ernst-Barlach-Schule das Gebäude der Pestalozzi-Förderschule und der dazugehörige Schulhof. Nördlich der Ernst-Barlach-Schule befindet sich eine Stellplatzanlage für Besuchende sowie Mitarbeitende. Insgesamt ist das Plangebiet größtenteils versiegelt und weist keine größeren Grünstrukturen auf.

Außerhalb des Plangebietes

Die Stadt Ratzeburg wird im Bereich der Altstadtinsel vor allem durch den historischen Gebäudebestand geprägt, der sich im nördlichen Bereich zum Domhof und allseitig zu den Uferbereichen auflockert. Markante Punkte im historischen Stadtgebiet sind der langgestreckte Kurpark mit Schwanenteich und Uferpromenade entlang des Küchenseeufers sowie das Burgtheater mit Theaterplatz. Die Stadtinsel ist eingebettet in die Ratzeburger Seen und die bewaldeten Ufer auf den gegenüberliegenden Seeseiten.

3.2 Verkehrliche Erschließung

MIV- Motorisierter Individualverkehr

Das Plangebiet ist über die Schulstraße an die Bundesstraße B 208 angebunden. Diese bindet das Stadtgebiet von Ratzeburg an das überörtliche Straßennetz an, sodass über die Bundesstraßen B 207 und B 208 auch die Ostseeautobahn A 20 im Norden (Anschlussstelle Lübeck Süd) und die A 24 im Süden (Anschlussstelle Talkau) erreichbar sind.

Fuß- und Radwege

Durch seine Lage auf der Altstadtinsel ist das Plangebiet im Hinblick auf Fuß- und Radwege sehr gut erschlossen. Straßenbegleitend an der Schulstraße verläuft ein Fußweg, über den die weiteren Bereiche der Altstadtinsel zu erreichen sind. Darüber hinaus verläuft südlich des Plangebietes entlang des Küchensees die Promenade innerhalb des Kurparks, eine wichtige und attraktive Fuß- und Radwegeverbindung, die auch Bestandteil verschiedener regionaler Rundrouten ist.

ÖPNV - Öffentlicher Personennahverkehr

Der nächstgelegene Anschlusspunkt an den öffentlichen Nahverkehr befindet sich mit der Haltestelle „Demolierung“ in einer Entfernung von weniger als 200 m gegenüber dem Rathaus von Ratzeburg. Die Haltestelle wird von diversen Linien bedient. So sind von hier Hamburg-Wandsbek (8700), Lübeck (8710), Mölln (8710 und 8750), Ahrensburg (8730), Bad Oldesloe (8740) und Schwerin (35) zu erreichen.

Außerdem ermöglichen die Buslinien den Anschluss an den ca. 2,2 km entfernten Bahnhof der Stadt Ratzeburg.

Der nächste regionale Flughafen liegt in Lübeck-Blankensee und ist ca. 20 km vom Stadtzentrum entfernt. Der nächstgelegene internationale Flughafen ist Hamburg-Fuhlsbüttel mit einer Entfernung von ca. 70 km zum Stadtgebiet.

Ruhender Verkehr

Auf der Stadtinsel gibt es neben Parkplätzen im Straßenraum auch mehrere Parkplatzanlagen. So befindet sich in ca. 200 m Entfernung vom Plangebiet der öffentliche Parkplatz (gebührenpflichtig) „Unter den Linden“. Zudem befindet sich nördlich der Ernst-Barlach-Schule ein Beschäftigten- und Besucherparkplatz.

3.3 Natur und Umwelt

3.3.1 Vegetationsbestand

Die Biotoptypenkartierung wurde Anfang Oktober 2022 auf der Grundlage der aktuellen Kartieranleitung des Landesamtes für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein (Kartieranleitung und Biotoptypenschlüssel für die Biotopkartierung Schleswig-Holstein – Kartieranleitung, Biotoptypenschlüssel und Standardliste Biotoptypen; Stand: April 2022) durchgeführt. Die Ergebnisse sind im Plan „Bestand Biotop- und Nutzungstypen“ dargestellt¹.

Nachfolgend werden zunächst die im Plangebiet und seinem näheren Umfeld vorkommenden Biotoptypen beschrieben, anschließend wird der vorhandene Bestand hinsichtlich seiner Bedeutung mittels Biotopwertstufen bewertet.

Bestand

Das Plangebiet liegt im südwestlichen Bereich der Stadtinsel von Ratzeburg, direkt zwischen der Schulstraße und der Uferpromenade des Küchensees. Der größte Flächenanteil im Plangebiet ist versiegelt und umfasst Gebäude, einen Schulhof mit Spielplatz und Kunstrasenplatz sowie Parkplätze.

Vegetationsbestände befinden sich zumeist nur in den Randbereichen des Plangebietes in Form von anthropogen überprägten und regelmäßig gepflegten Rasenflächen, urbanen Gebüschern und Staudenrabatten. Zudem befinden sich verschiedene Einzelbäume im Plangebiet, die jedoch teilweise nicht heimisch und gebietseigen sind.

Biotop- und Nutzungstypen der freien Landschaft sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden und somit können die Vegetationsstrukturen im Plangebiet ausschließlich

¹ PROKOM Stadtplaner und Ingenieure GmbH: Stadt Ratzeburg, Bebauungsplan Nr. 56 (2. Änderung), Bestand Biotop- und Nutzungstypen, Stand: 08.11.2023

den Siedlungsbiotopen, bzw. den Biotopen in Zusammenhang mit besiedelten Bereichen zugeordnet werden.

Urbane Gehölzbestände

Im Untersuchungsgebiet befinden sich sowohl einheimische Bäume aus Arten, wie z.B. Hänge-Birke, Winter-Linde, Berg-Ahorn und Schwarz-Erle als auch nichtheimische Gehölze aus z.B. Balsam-Pappel, Sumpf-Zypresse, Magnolie und Echte Mehlbeere als Zierbaum. Ein Großteil der Bäume steht einzeln im Plangebiet, es gibt jedoch im Untersuchungsgebiet nördlich und südöstlich des Plangebietes auch flächige Gehölze aus mehreren Bäumen, wie Rot-Buche, Stechpalme, Berg-Ahorn, Weiden, Vogelkirsche, Roter Hartriegel und Fichten.

Zusätzlich befinden sich im Plangebiet und dessen Umfeld auch urbane Gebüsche mit heimischen (SGg) und nicht heimischen Arten (SGf). Die Gebüsche sind häufig linear als Hecken angelegt und werden regelmäßig beschnitten. Zu den heimischen Arten zählen z.B. Feld-Ahorn in Strauchform, vereinzelt Hasel sowie Gewöhnlicher Schneeball und bei den nicht heimischen Arten sind Forsythie, Falscher Jasmin, Weiße Schneebeere sowie ähnliche Ziersträucher zu nennen.

Flächen, die überwiegend mit Bodendeckern aber auch mit Stauden und Kräutern bewachsen sind, wie Efeu, Spindelsträucher und Zwergmispeln sind im Bestandsplan als Ziergehölze und Staudenbeete (SGs) aufgeführt.

Ruderales Gras- und Staudenfluren

Die Vegetation im Untersuchungsgebiet wird durch regelmäßigen Rückschnitt und Mähen von Rasenflächen intensiv gepflegt. Lediglich auf dem teilversiegelten Bereich des Parkplatzes sowie nördlich der Gebäude entlang der Schulstraße und auf Wällen im Bereich der Uferpromenade befinden sich ruderales Vegetationsstrukturen. Von Brombeeren dominierte Bereiche sind dabei gemäß Biotopschlüssel als Brombeerflur (RHr) einzustufen. Krautige Bereiche aus Gräsern und Stauden sind hingegen als ruderales Staudenfluren frischer Standorte (RHm) aufgenommen. Zu den Gräsern und Stauden im Untersuchungsgebiet zählen Arten, wie z.B. Wiesen-Knäuelgras (*Dactylis glomerata*), Quecke (*Elymus repens*), Wolliges Honiggras (*Holcus lanatus*), Rainfarn (*Tanacetum vulgare*), Spitz- und Breitwegerich (*Plantago lanceolata*, *Plantago major*) und Kanadischer Katzenschweif (*Erigeron canadensis*).

Biotope der Siedlungs- und Verkehrsflächen

Große Flächenanteile im Untersuchungsgebiet bestehen neben den Gebäuden für Schule und Kita aus asphaltierten Flächen, gepflasterten Wegen und Treppen. Die Flächen im Untersuchungsgebiet werden gemeinsam unter dem Biotoptyp vollversiegelte (Verkehrs-)flächen (SVs) geführt. Weiterhin bestehen im Untersuchungsgebiet Wege und Parkplatzflächen, welche durch Sand, Kies oder Grand teilversiegelt sind (SVt).

Das Plangebiet beinhaltet einen zur Schule gehörenden Kunstrasenplatz, welcher als sonstige Sportanlage / vegetationsfreie Fläche (SXy) eingestuft wird. Zusätzlich befinden sich im Plangebiet noch zwei Kinderspielplätze, die zum Großteil aus Sand bestehen (SXk).

Lediglich in den Randbereichen der Spielplätze, vor dem Eingangsbereich von der Schulstraße aus, sowie entlang der Uferpromenade sind Bestände von arten- und strukturarmen Zierrasen (SGr) ausgeprägt. Im Bereich der Uferpromenade wird zusätzlich das Kürzel für eine öffentliche Grünfläche (SPi) vergeben. Im westlichen Randbereich des Plangebietes befindet sich zudem eine Lagerfläche für Gartenabfälle (SLg), welche als Kompost genutzt wird.

Bewertung

Für die naturschutzfachliche Bewertung der Biotop- und Nutzungstypen werden folgende, allgemein gebräuchliche naturschutzfachliche Kriterien herangezogen:

- Grad der Naturnähe,
- Vorkommen seltener Arten,
- Gefährdung bzw. Seltenheit,
- Vollkommenheit und
- zeitliche Ersetzbarkeit bzw. Wiederherstellbarkeit.

Anhand dieser Kriterien erfolgt eine Einstufung der im Untersuchungsgebiet festgestellten Biotoptypen. Für die Einstufung wird eine Skala zu Grunde gelegt, die sechs Wertstufen von 0 „ohne Biotopwert“ bis 5 „sehr hoher Biotopwert“ umfasst.

Wertstufe	Definitionen / Kriterien	Biotoptypen	Schutzstatus
5	sehr hoher Biotopwert: sehr wertvolle, naturnahe Biotoptypen, Reste der ehemaligen Naturlandschaft mit vielen seltenen oder gefährdeten Arten	<ul style="list-style-type: none"> • im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden 	
4	hoher Biotopwert: naturnahe Biotoptypen mit wertvoller Rückzugsfunktion, extensiv oder nicht mehr genutzt; Gebiet mit lokal herausragender Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz	<ul style="list-style-type: none"> • im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden 	
3	mittlerer Biotopwert: relativ extensiv genutzte Biotoptypen innerhalb intensiv genutzter Räume mit reicher Strukturierung, hoher Artenzahl und einer, besonders in Gebieten mit hohem Anteil von Arten der Wertstufe 4, hohen Rückzugs- und/oder Vernetzungsfunktion; Gebiet mit lokaler Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz	<ul style="list-style-type: none"> • Einzelbäume (einheimisch) • Urbane Gehölze heimischer Baumarten • Urbane Gebüsche heimischer Arten 	
2	niedriger Biotopwert: Nutzflächen oder Biotoptypen mit geringer Artenvielfalt, die Bewirtschaftungsintensität überlagert die natürlichen Standorteigenschaften, Vorkommen nur noch weniger standortspezifischer Arten; Lebensraum für euryöke Arten	<ul style="list-style-type: none"> • Einzelbäume (nicht einheimisch) • Ruderale Staudenflur frischer Standorte • Brombeerflur • Urbane Gebüsche mit nicht heimischen Arten 	

Wertstufe	Definitionen / Kriterien	Biotoptypen	Schutzstatus
1	sehr niedriger Biotopwert: Biotoptypen ohne Rückzugsfunktion, intensiv genutzt, mit überall schnell ersetzbaren Strukturen; fast vegetationsfreie Flächen, extrem artenarm bzw. lediglich für einige wenige euröke Arten von Bedeutung	<ul style="list-style-type: none"> • Urbane Ziergehölze und Staudenbeete • Arten- und strukturarmer Zierrasen • Lagerfläche für Gartenabfälle/Kompost 	
0	ohne Biotopwert: überbaute oder vollständig versiegelte Flächen	<ul style="list-style-type: none"> • Vollversiegelte (Verkehrs-)fläche • Teilversiegelte Flächen und Wege • Sonstige Sportanlage/ vegetationsfreie Fläche • Kinderspielplatz aus Sand 	

Tab. 1: Bewertung der Biotoptypen PROKOM Stadtplaner und Ingenieure GmbH

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope. Ebenso kommen keine Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie im Plangebiet vor. Aufgrund der speziellen Standortansprüche der Arten: Kriechender Scheiberich (*Apium repens*) (Feuchtwiesen, Ufer), Froschzunge (*Luronium natans*) (Gewässerpflanze), Schierlings-Wasserfenchel (*Oenanthe conioides*) (Süßwasserwatten), Firnisglänzendes Sichelmoos (*Hamatocaulis vernicosus*) (Moore, Nasswiesen, Gewässerufer) ist ein Vorkommen im Plangebiet ausgeschlossen.

3.3.2 Topografie

Das Plangebiet weist insgesamt eine ebene Topografie auf. Die Höhen bewegen sich auf dem ganzen Areal größtenteils zwischen 5,00 m und 5,75 m ü. NHN.

3.3.3 Bodenschutz / Bodenversiegelungen

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch das Fachgutachterbüro IGB Ingenieurgesellschaft mbH² ein geotechnisches Gutachten mit orientierende Schadstoffuntersuchung erarbeitet. Die Ergebnisse werden nachfolgend zusammenfassend wiedergegeben.

Unter Berücksichtigung der geplanten Bebauung wurden am 04.01.2024 und am 05.01.2024 für die Erkundung der Untergrundverhältnisse im Planungsgebiet insgesamt 12 Kleinrammbohrungen (KRB) bis in Tiefen von 3 m bis 12 m unter GOK ausgeführt. Zur Beurteilung der Lagerungsdichte rolliger Erdstoffe wurden am 05.01.2024 zwei schwere Rammsondierungen (DPH) bis in Tiefen von 12 m unter GOK abgeteuft.

Die Aufschlusspunkte wurden auf Koten zwischen etwa + 5,16 m ü. NHN und + 5,85 m ü. NHN eingemessen. Als Höhenbezugspunkt diente ein Schachtdeckel, welcher sich in der Nähe der südwestlichen Ecke des historischen Gebäudes der Ernst-Barlach-Schule befindet. Für den Schachtdeckel wurde eine absolute Höhe von HBP = + 5,40 m ü. NHN angenommen.

Die Ergebnisse der ausgeführten Untergrundaufschlüsse sind in den Anlagen 2.1 bis 2.3 des Bodengutachtens in Form von Bohrprofilen und Sondierdiagrammen höhengerecht

² IGB Ingenieurgesellschaft mbH: Bebauungsplan Nr. 56, 2. Änderung und Sanierung und Modernisierung der ehem. Ernst-Barlach-Schule Ratzeburg, Geotechnisches Gutachten mit orientierender Schadstoffuntersuchung; Stand: 29.02.2024

aufgetragen. Den Bohrprofilen liegen die Schichtenverzeichnisse des Bohrunternehmers zugrunde, die von IGB durch Ansprache der aus den einzelnen Bodenschichten entnommenen Bodenproben sowie unter Berücksichtigung der Ergebnisse der bodenmechanischen Laborversuche, überarbeitet und ergänzt wurden.

3.3.3.1 Bodenverhältnisse

Der Baugrund im planungsrelevanten Bereich ist unterhalb der Geländeoberkante bzw. der Oberflächenbefestigung zunächst durch rollige und bindige Auffüllungen geprägt. Darunter stehen größtenteils organische Weichschichten in Form von Mudde oder Torf an. Unterhalb der Weichschichten wurden bis zur Endteufe der Erkundungen Sande bzw. Schluffe erkundet. Nachfolgend werden die anstehenden relevanten Bodenschichten näher beschrieben.

Auffüllungen

Unterhalb der Geländeoberkante bzw. der Oberflächenbefestigung in Form von Naturstein- oder Betonsteinpflaster wurden zunächst Auffüllungen mit einer Mächtigkeit von 2,8 m bis 5,0 m erkundet. Vorwiegend handelt es sich dabei um rollige Auffüllungen, die hauptsächlich aus Fein- und Mittelsanden mit unterschiedlich hohen Anteilen an Schluff, Grobsand und Kies bestehen. Bereichsweise wurden hier anthropogene Beimengungen in Form von Ziegel- und Betonresten sowie in Nähe der Geländeoberfläche auch Wurzelreste angetroffen. Nach den durchgeführten Rammsondierungen weisen die rolligen Auffüllungen eine locker, mitteldichte bzw. dichte Lagerung auf, was neben der Bodenansprache ebenfalls auf eine heterogene Zusammensetzung schließen lässt. Örtlich sind Schichten bindiger Auffüllungen in den rolligen Auffüllungen eingelagert. Die bindigen Auffüllungen weisen Mächtigkeiten von 0,7 m bis 2,0 m auf. Sie weisen weich bzw. weich-steife Konsistenzen auf und enthalten zum Teil Fremdanteile in Form von Ziegelresten.

Organische Weichschichten (Torf/Mudde)

Bei den Kleinrammbohrungen KRB 7/24, KRB 9b/24 bis KRB 12/24 wurden organische Weichschichten in Form von Torf und Mudde, zum Teil als Kalkmudde anstehend, angetroffen. Die Mächtigkeit der erkundeten Weichschichten liegt zwischen 1,0 m und 6,4 m. Die Erkundungen im Bereich der Freianlagen wurden bis maximal 4 m Tiefe unter GOK ausgeführt und enden damit voraussichtlich oberhalb der Weichschichten. Mit den tiefer geführten Bohrungen wurde lediglich mit der KRB 8/24 keine ausgeprägte Weichschicht festgestellt. Der Torf bei der KRB 7/24 wurde als schwach zersetzt angesprochen. Die Mudde setzt sich überwiegend aus organischen, tonigen und feinsandigem Schluff zusammen. Örtlich sind Sand- und Torfeinlagerungen sowie Pflanzenreste vorhanden. Die Konsistenz der Mudde wurde als weich angesprochen. Die o. g. Bodeneigenschaften weisen auf unterschiedlich abgeschlossene Konsolidierungen hin. Bedingt durch die Auflast, u. a. aus den Auffüllungen, ist ein Teil der Primärsetzungen abgeklungen. Langfristig ist jedoch mit einer weiteren Zersetzung und Komprimierung, insbesondere bei einer Erhöhung der Auflast, zu rechnen.

Sande

Unterhalb der organischen Weichschichten wurden Sande und Schluffe in Wechsellagerung angetroffen. Kornanalytisch handelt es sich um Mittel- und Feinsande, im Bereich der

Kleinrammbohrung KRB 9b/24 und KRB 10/24 um Grobsand mit schluffigen Nebenanteilen und eingelagerten Schluffstreifen. Nach den Schlagzahlen der Rammsondierungen DPH 12/24 kann für die unterhalb der Weichschichten anstehenden Sande von einer dichten Lagerung ausgegangen werden.

Schluff

Unterhalb der organischen Weichschichten wurden Sande und Schluffe in Wechsellagerung angetroffen. Die Schluffe weisen neben tonigen auch stark feinsandige Nebenanteile auf. Sie sind über die Tiefe mit Sandstreifen durchsetzt. Der Schluff ist kornanalytisch als feinsandiger Schluff mit tonigen Anteilen zusammengesetzt und bildet damit einen fließenden Übergang zu den schluffigen Sanden. Die Konsistenz kann mit vorwiegend steif angegeben werden. Zum Teil wurden auch weiche bzw. weich bis steife Konsistenzen festgestellt. Die Basis des Schluffs wurde bei den Kleinrammbohrungen KRB 8/24, KRB 9b/24 und KRB 11/24 nicht durchteuft. Mit der DPH 11/24 wurden ähnlich hohen Schlagzahlen wie bei der DPH 12/24 notiert. Dies bestätigt den hohen Sandanteil der Schluffe und lässt auf ein ähnliches Tragverhalten, wie für die schluffigen Sande schließen.

Ergänzende Hinweise

Generell kann in den anthropogen beeinflussten Böden das Vorhandensein von Hindernissen nicht ausgeschlossen werden. Insbesondere aufgrund der historischen Bebauung sind Hinterlassenschaften im Untergrund in Form alter Gründungselemente zu erwarten.

Der Vollständigkeit halber wird darauf hingewiesen, dass bei der Ausführung von Kleinrammbohrungen der Boden einem dynamischen Einfluss unterliegt. Insbesondere gemischtkörnige und auch bindige Böden neigen bei Wasserzutritt und mechanischer Beanspruchung dazu aufzuweichen. Erfahrungsgemäß kann davon ausgegangen werden, dass diese Böden in situ eine bessere Konsistenz aufweisen als mit den Kleinrammbohrungen erkundet.

3.3.3.2 Grundwasserverhältnisse

Die während und nach Abschluss der Bohrarbeiten angebohrten und im offenen Bohrloch eingemessenen Wasserstände sind jeweils neben den Bohrprofilen in Meter unter GOK angegeben. In Abhängigkeit der Höhe des Ansatzpunktes wurden Wasserstände in einer Spanne von 1,2 m bis 2,6 m unter GOK, entsprechend zwischen rd. + 3,06 m ü. NHN und + 4,60 m ü. NHN eingemessen. Bei den angegebenen Werten handelt es sich um einmalige Stichtagsmessungen, die weder den höchsten Stand noch den Schwankungsbereich des Grundwassers wiedergeben. Jahreszeitlich bedingte und vom Niederschlag abhängige Schwankungen des Grundwasserspiegels sind zu berücksichtigen. Zum Teil waren die Bohrlöcher nach Beendigung der Sondierungen zugefallen und kein ausgepegelter Wasserstand im Bohrloch messbar.

Es muss davon ausgegangen werden, dass sich versickerndes Niederschlagswasser temporär auf den gering durchlässigen bindigen Auffüllungslagen unregelmäßig und in unterschiedlichen Tiefen aufstauen kann. In Abhängigkeit der Tiefenlage der bindigen Schichten können lokal auch Wasserstände bis nah an die Geländeoberkante nicht ausgeschlossen werden.

Im Weiteren sind Beeinflussungen aus den Schwankungen des Wasserspiegels des KÜchensees zu erwarten. Über das Landesamt für Umwelt (Schleswig-Holstein) können Wasserstände für den nördlich an die Altstadtinsel angrenzenden Ratzeburger See abgerufen werden. Folgende maßgebende Werte ergeben sich daraus:

- mittleres Hochwasser + 3,55 m ü. NHN
- mittlerer Wasserstand + 3,41 m ü. NHN
- mittleres Niedrigwasser + 3,33 m ü. NHN

Die Wasserstandsschwankungen im Ratzeburger See und damit auch im KÜchensee sind vergleichsweise gering. Grundsätzlich ist von einem hydraulischen Gefälle zum See auszugehen.

3.3.3.3 Bemessungswasserstand

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich aufgrund der im gesamten Baufeld unregelmäßig angetroffenen gering durchlässigen aufgefüllten und gewachsenen Böden zeitweise lokal Stau- und Schichtenwasserstände über den erkundeten Wasserständen hinaus einstellen.

Es wird empfohlen bei der Planung einen Bemessungswasserstand von + 5,0 m ü. NHN zu berücksichtigen.

3.3.3.4 Versickerung von Niederschlagswasser

Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser sind im DWA (Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V.) Arbeitsblatt A 138 geregelt. Gemäß Arbeitsblatt A 138 der DWA ist der entwässerungstechnisch relevante Bereich mit einer Wasserdurchlässigkeit von $k_f = 1 \times 10^{-3}$ m/s bis $k_f = 1 \times 10^{-6}$ m/s definiert.

Nach den Laboruntersuchungen (Korngrößenverteilungen) lässt sich die Wasserdurchlässigkeit der anstehenden rolligen Auffüllungen mit $k_f = 5 \times 10^{-6}$ m/s bis $k_f = 1 \times 10^{-6}$ m/s abschätzen. Gemäß DWA – A 138 ist die so ermittelte Wasserdurchlässigkeit mit einem Korrekturbeiwert von 0,2 zu multiplizieren.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser in den rolligen Auffüllungen ist danach aus geotechnischer / hydrogeologischer Sicht in Bezug auf die Wasserdurchlässigkeit als grenzwertig zu beurteilen. Es wird empfohlen gezielt in den Bereichen, in denen Versickerungseinrichtungen hergestellt werden sollen, Untersuchungen der Versickerungsfähigkeit durchzuführen. Der gemäß DWA Arbeitsblatt A 138 geforderte Flurabstand von der Sohle der Versickerung zum Grundwasser von ≥ 1 m ist einzuhalten. Eine Versickerung innerhalb von gegebenenfalls umwelttechnisch belasteten Auffüllungen sollte mit der zuständigen Behörde abgestimmt werden.

3.3.4 Altlasten

Nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen innerhalb oder angrenzend an das Plangebiet.

3.3.5 Natur- und Artenschutz

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Etablierung und Erweiterung eines Bildungs- und Kulturzentrums in dem historischen Gebäude der Ernst-Barlach-Schule. Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanes wurde dabei durch das Gutachterbüro BBS-Umwelt GmbH eine Artenschutzprüfung³ erarbeitet deren Inhalte nachfolgend zusammenfassend wiedergegeben werden.

Tierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

Fledermäuse

Zur Beurteilung des Bestandes der Fledermäuse im Plangebiet erfolgte 2022 eine Kartierung durch den Gutachter Gloza-Rausch⁴. Der Artenschutzprüfung bzw. dem Fledermausgutachten sind detaillierte Listen bezüglich der im Plangebiet angetroffene Fledermausarten zu entnehmen. Es konnten jedoch keine Wochenstubenquartiere an den Gebäuden festgestellt werden. Bei der Überprüfung von Balzrevieren und Paarungsquartieren wurden Balzaktivitäten von allen drei nachgewiesenen Pipistrellus-Arten an dem Hauptgebäude der ehemaligen Schule nachgewiesen. Einflüge oder Schwarmverhalten, was auf ein größeres Quartier hindeuten würde, wurden jedoch nicht festgestellt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass Einzeltiere der drei Pipistrellus-Arten am Gebäude überwintern. An den Nebengebäuden wurden keine Aktivitäten registriert.

Innerhalb des Geltungsbereichs kommen Bäume vor, die aufgrund der Stammdurchmesser und Höhlen und Spalten teilweise eine potenzielle Sommerquartierseignung für Fledermäuse aufweisen. Eine potenzielle Eignung für Wochenstuben existiert im Baum an der Westseite des Hauptgebäudes. Hier können die Pipistrellus-Arten potenzielle Wochenstuben beziehen, sie wurden bei der Kartierung in 2022 jedoch nicht am Baum festgestellt. Es sind daher lediglich Tagesverstecke und ggf. Balzquartiere anzunehmen.

Höhlungen mit einer Winterquartierseignung (Stammdurchmesser > 50 cm auf Höhe der Höhle) konnten während der Begehung im unbelaubten Zustand der Bäume nicht festgestellt werden.

Potenzielle Flugstraßen sind im Geltungsbereich nicht vorhanden, die Untersuchung in 2022 ergab keine Hinweise auf eine Nutzung von Flugstraßen.

Die Grünanlagen am Küchensee sowie am Schwanenteich und nördlich des Seminarwegs im indirekten Wirkraum haben potenziell eine hohe Bedeutung als Jagdgebiet.

Im direkten Umfeld des Geltungsbereichs ist aufgrund des alten Baumbestands z.B. am Schwanenteich im Westen sowie aufgrund des Küchensees und zahlreicher historischer Gebäude im Stadtkern Ratzeburg eine hohe Bedeutung für Fledermäuse anzunehmen.

Weitere Säugetiere

Gemäß MELUND (2020) kommt der Fischotter aufgrund seiner aktuellen Verbreitung potenziell im Betrachtungsraum vor. Ein Vorkommen des Fischotters ist z.B. am Küchensee

³ BBS-Umwelt GmbH: Stadt Ratzeburg, 2. Änderung des B-Plans Nr. 56 „Realschule – südl. Seminarweg und Schulstraße, westl. Schulstraße und nördl. des Küchensees“, Artenschutzprüfung, Stand: 25.09.2024

⁴ Diplom-Biologe Florian Gloza-Rausch: Artenschutzfachlicher Ergebnisbericht zum Vorkommen von Fledermausquartieren an der ehemaligen Ernst-Barlach-Realschule in Ratzeburg, Stand: 27.02.2023

anzunehmen. Durch die WinArt-Daten des Landes SH (Abfrage: Mai 2024) sind Nachweise des Fischotters am Großen Ratzeburger See vorhanden. Innerhalb des Betrachtungsraums liegen keine Nachweise vor. Aufgrund fehlender Habitategnung ist der Fischotter innerhalb der geplanten Flächeninanspruchnahme auszuschließen. Im indirekten Wirkraum kann der Fischotter während seiner Nahrungssuche potenziell und zeitweise am Kuchensee vorkommen. Geeignete Fortpflanzungs- und Ruhestätten werden dagegen ausgeschlossen.

Die Haselmaus kann gem. Verbreitungsgebiet (MELUND 2020) vorkommen. Aufgrund fehlender Habitategnung und fehlender Nachweise durch die Daten des Landes SH (Abfrage: Mai 2024) wird ein Vorkommen der Haselmaus ausgeschlossen.

Für die weiteren Anhang IV-Säugetierarten können Vorkommen aufgrund ihres Verbreitungsgebietes (Biber, Birkenmaus, Wolf etc.) ausgeschlossen werden.

Amphibien und Reptilien

Gemäß MELUND (2020) können der Kammmolch, der Laubfrosch und der Moorfrosch sowie die Zauneidechse aufgrund ihrer aktuellen Verbreitung potenziell im Betrachtungsraum vorkommen.

Da sowohl geeignete Laichgewässer als auch geeigneter Landlebensraum für den Laubfrosch und den Moorfrosch in der innerstädtischen Lage fehlen, werden diese beiden Arten aufgrund fehlender Habitategnung und fehlender Nachweise durch die Daten des Landes SH (Abfrage: Mai 2024) in den definierten Wirkräumen ausgeschlossen. Der Kammmolch kann trotz fehlender Nachweise durch die Daten potenziell im Schwanenteich vorkommen. Geeignete Landlebensräume sind im direkten Umfeld zum Gewässer vorhanden. Innerhalb des Geltungsbereichs ist ein Vorkommen des Kammmolchs aufgrund der starken Versiegelung dagegen auszuschließen. Weitere Arten nach Anhang IV der FFH-RL werden aufgrund ihrer Verbreitung ausgeschlossen.

Die Zauneidechse kann aufgrund fehlender Habitategnung im Bereich der Flächeninanspruchnahme ausgeschlossen werden. Das Schulgelände ist kein geeigneter Lebensraum für die Zauneidechse, es fehlen grabbare offene Böden sowie ein geeignetes Mosaik aus ausreichenden Deckungs- und Versteckstrukturen. Nachweise durch das Artkataster existieren nicht.

Sonstige Anhang IV-Arten

Ein Vorkommen von Libellen u.a. Insekten nach Anhang IV FFH-RL wird aufgrund der aktuellen Verbreitung der meisten Arten im Betrachtungsraum ausgeschlossen. Der Eremit ist in der Umgebung des Ratzeburger Doms durch das Artkataster nachgewiesen, geeignete Brutbäume existieren innerhalb des Geltungsbereichs jedoch nicht. Ein Vorkommen ist innerhalb des indirekten Wirkraums nicht gänzlich auszuschließen.

Große Moosjungfer und die Grüne Mosaikjungfer können gem. ihrer Verbreitung zwar potenziell vorkommen, die Arten werden jedoch aufgrund fehlender Habitategnung in den definierten Wirkräumen ausgeschlossen. Auch Weichtiere kommen innerhalb des Betrachtungsraum nicht vor. Nachweise existieren für alle Arten(Gruppen), mit Ausnahme des Eremits, nicht.

Europäische Vogelarten

Brutvögel

Der Betrachtungsraum bietet einer Vielzahl heimischer Brutvögel Lebens- und Fortpflanzungsstätten. Neben typischen Arten der Siedlungsbiotope ist v. a. mit Gebäudebrütern und Gehölzbrütern zu rechnen. An den Gebäuden im Betrachtungsraum können v.a. Mauersegler, Hausrotschwanz, Bachstelze, Haus- und Feldsperling sowie Dohle und Star vorkommen. Durch eine Kartierung in 2024 wurden im Untersuchungsgebiet Dohle, Hausrotschwanz, Haussperling sowie Blaumeise als Gebäudebrüter im Geltungsbereich nachgewiesen. Die Dohlen wurden an zwei Schornsteinen des Hauptgebäudes nachgewiesen. Es handelt sich um kleine Kolonie mit drei Revierpaaren. Die Haussperlinge wurden im Geltungsbereich an den Nebengebäuden festgestellt mit insgesamt vier Revierpaaren. Ein Revierpaar der Blaumeise und des Hausrotschwanzes wurden zwischen den Nebengebäuden im Osten ermittelt.

Mauersegler sowie Mehl- und Rauchschwalbennester konnten in 2024 an den Gebäuden im Geltungsbereich nicht als Brutvögel festgestellt werden, sie nutzten den Geltungsbereich jedoch regelmäßig zur Nahrungssuche.

Die gebietseigenen Gehölze des Geltungsbereichs sowie die angrenzenden Gehölze im Westen und Süden des Betrachtungsraums dienen potenziell als Brut- und Lebensstätte für eine Vielzahl typischer, auch anspruchsvollerer Gehölzbrüter. Es sind neben verschiedenen Spechten (z. B. Bunt- und Grünspecht) und Meisen (Kohl-, Blau- und Sumpfmeise) auch diverse Singvögel (z. B. Gartenrotschwanz, Mönchsgrasmücke, Klappengrasmücke, Grünfink etc.) anzunehmen.

Auch typische Arten der bodennahen Staudenfluren wie Rotkehlchen, Zaunkönig, Zilpzalp etc. finden im Betrachtungsraum günstige Brutbedingungen. Im Geltungsbereich oder angrenzend dazu wurden alle genannten Arten in 2024 nachgewiesen.

Brutvögel der Binnengewässer und Röhrichtbrüter sind an den verschiedenen Stillgewässern im Betrachtungsraum vorzusetzen, z.B. Stockente, Blessralle, Teichralle, Graugans, Reiherente, Haubentaucher, Gänsesäger etc.

Offenlandvögel können aufgrund fehlender Habitateignung ausgeschlossen werden.

Eine detaillierte Liste mit allem im Plangebiet vorkommenden Arten ist dem Gutachten zu entnehmen.

Rastvögel

Von einer landesweiten Bedeutung ist auszugehen, wenn in einem Gebiet regelmäßig 2 % des landesweiten Rastbestandes einer jeweiligen Art in Schleswig-Holstein rasten (LBV-SH / AfPE 2016). Es liegen keine aktuellen Hinweise vor, dass innerhalb des Betrachtungsraums Rastbestände vorkommen, die diese Kriterien erfüllen. Eine Bedeutung des Betrachtungsraums für Rastvögel ist somit nicht gegeben.

Weitere national oder nicht geschützte Arten(-gruppen)

Amphibien und Reptilien

Die Stillgewässer im Wirkraum stellen potenzielle Laichgewässer für z.B. Erdkröte, Teichfrosch, Wasserfrosch oder Grasfrosch dar. Innerhalb des indirekten Wirkraums ist im

Bereich von Gehölzstrukturen und strukturreichen Gärten auch mit terrestrischen Teilhabitaten national geschützter Arten wie Erdkröte, Teichmolch und Grasfrosch zu rechnen. Darüber hinaus können Blindschleiche oder die Ringelnatter v.a. in strukturreicheren Gärten und Uferbereichen des Kuchensees auftreten.

Im Bereich der Flächeninanspruchnahme sind keine Tiere zu erwarten. Aufgrund der intensiven Nutzung ist für den gesamten Wirkraum lediglich eine allgemeine Bedeutung für Amphibien und Reptilien festzustellen.

Säugetiere

Es sind Vorkommen teilweise national geschützter (Klein)Säuger wie etwa Eichhörnchen oder Igel sowohl im Bereich der Flächeninanspruchnahme als auch innerhalb des indirekten Wirkraums vorauszusetzen. Der Wirkraum hat keine besondere Bedeutung für Säugetiere.

Insekten

Sowohl der Bereich der Flächeninanspruchnahme als auch der indirekte Wirkraum stellen potenziell geeignete Habitate v.a. für Libellen, Heuschrecken, Tagfalter und Laufkäfer dar. In den zahlreichen Bäumen sowie entlang des Seeufers können euryöke Arten vorkommen. In blütenreicheren Teilbereichen im Gewässerumfeld sind verschiedene Heuschrecken, Wildbienen und Tagfalter vorauszusetzen. Es sind national geschützte Libellenarten wie Gemeine Becherjungfer, Hufeisen-Azurjungfer, Große Pechlibelle, Großer Blaupfeil oder Braune Mosaikjungfer u.a. anzunehmen. Es ist eine allgemeine Bedeutung des Wirkraums für Insekten festzustellen, besondere Standortbedingungen, wie sandige magere und trocken-warme Flächen sind nicht vorhanden. Der indirekte Wirkraum mit seinen Gewässern hat eine höhere Bedeutung für die genannten Arten(Gruppen) als der Geltungsbereich ansich.

Weichtiere

Im indirekten Wirkraum ist das Vorkommen verschiedener Schnecken, z.B. der Weinbergschnecke anzunehmen. Der Bereich der Flächeninanspruchnahme hat keine besondere Bedeutung für Weichtiere.

Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

In Schleswig-Holstein kommen nach LBV-SH / AfPE (2016) aktuell lediglich vier europarechtlich geschützte Pflanzenarten vor, die nur noch mit kleinen Restbeständen an zumeist bekannten Sonderstandorten vertreten sind. Es sind das Firnisglänzende Sichelmoos (*Hamatocaulis vernicosus*), Schierlings-Wasserfenchel (*Oenanthe conioides*), Kriechender Scheiberich (*Apium repens*) und Froschkraut (*Luronium natans*). Diese Arten kommen im Betrachtungsraum nicht vor.

3.3.6 Orts- und Landschaftsbild

Das Landschaftsbild des Plangeltungsbereiches ergibt sich aus der Insellage mit dem Spannungsfeld aus der bebauten „steinernen“ historischen Altstadtinsel, den Wasserflächen des Großen Kuchensees, dem Stadtsee (Kleinen Kuchensee), dem Domsee und dem Ratzeburger See sowie den einrahmenden bewaldeten (naturnah wirkenden) Ufern.

Durch diese verfügt das Orts- und Landschaftsbild über eine starke Relief- und Strukturvielfalt.

Der Plangeltungsbereich liegt am Rand der historischen Stadtstrukturen und zeichnet sich durch eine Mischung von Gebäuden aus unterschiedlichen Jahrzehnten aus. Ferner prägt die Lage unmittelbar am Kückensee das Orts- und Landschaftsbild.

3.4 Denkmalschutz

Kulturdenkmalschutz

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 56 enthält mit dem ehem. Lehrerseminar ein Kulturdenkmal und liegt darüber hinaus im Umfeld weiterer Kulturdenkmale, die nach § 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG) in der Denkmalliste des Landes Schleswig-Holstein geführt werden. Dabei handelt es sich um:

- Ehem. Lehrerseminar, heute Ernst-Barlach-Schule, Seminarweg 1,
- Amtsgericht, Herrenstraße 11,
- Fassade zur Demolierung, Herrenstraße 19,
- Lindenallee, Unter den Linden

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Umgebungsschutzbereich der letzten drei genannten Denkmale.

Das Gebäude der Ernst-Barlach-Schule wurde bereits 1896 als dreigeschossiger, backsteinsichtiger Mauerwerksbau unter Schopfwalmdach mit seitlichem Querbau und Stufengiebeln in Gestaltung der neogotischen Formsprache errichtet. Das Besondere dabei ist, dass das Gebäude aufgrund der Bodenbeschaffenheit auf insgesamt 569 Eichenpfählen errichtet wurde, die in den Boden getrieben worden sind. Seit der Errichtung beherbergte das Gebäude immer bildungsnahe Nutzungen. Von der Errichtung bis 1926 war dort das „Königliche Lehrerseminar“ ansässig. Später folgte die Gründung der „Ernst-Barlach-Realschule“, die noch heute namensgebend für das Gebäude ist. Heute wird der Bau u.a. von der Volkshochschule genutzt.

Durch seine charakteristische Gestaltung in der Formsprache der Neogotik ist das Objekt prägend für das Straßenbild der Ratzeburger Innenstadt. Deshalb und durch seine historische Funktion ist das Gebäude der Ernst-Barlach-Schule heute als unbewegliches Kulturdenkmal nach § 8 Abs. 1 DSchG SH geschützt. Der Schutz von Kulturdenkmälern wird in § 8 Abs. 1 in Verbindung mit § 2 Abs. 2 DSchG festgelegt.

Sämtliche Veränderungen und Instandsetzungen an Kulturdenkmälern sind von der Unteren Denkmalschutzbehörde genehmigen zu lassen. Im Umgebungsschutzbereich von Kulturdenkmälern sind Veränderungen genehmigen zu lassen, wenn sie geeignet sind, den Eindruck wesentlich zu beeinträchtigen.

Bodendenkmale

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines archäologischen Interessensgebietes. Es handelt sich hier um eine Fläche, von der bekannt ist oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Erdarbeiten in diesen Bereichen

bedürfen nach § 13 in Verbindung mit § 12 Abs. 2 Nr. 6 DSchG der Genehmigung des Archäologischen Landesamtes, Brockdorff-Rantzau-Str. 70 in 24837 Schleswig.

3.5 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des künftigen Bebauungsplanes befinden sich vollständig im Eigentum der Stadt Ratzeburg.

3.6 Ver- und Entsorgung

Gas-, Wasser- und Stromversorgung

Die Gas-, Wasser- und Stromversorgung erfolgen über die Vereinigten Stadtwerke GmbH.

Schmutzwasser

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über die zentrale Kläranlage der Stadt Ratzeburg. Das Plangebiet ist an die vorhandenen Netze der Stadt Ratzeburg angeschlossen.

Telekommunikation

Der Anschluss an die kabelgebundenen Mediennetze erfolgt durch private Anbieter.

Niederschlagswasser

Die Niederschlagswassersbeseitigung erfolgt derzeit durch Anschluss an die vorhandenen Netze der Stadt Ratzeburg.

Abfallbeseitigung

Die Müllbeseitigung in der Gemeinde obliegt der Abfallwirtschaft Südholstein GmbH (AWSH). In diesem Zusammenhang gelten die "Allgemeinen Geschäftsbedingungen des Kreises Herzogtum Lauenburg für die Entsorgung von Abfällen aus privaten Haushaltungen" und die "Allgemeinen Geschäftsbedingungen der Abfallwirtschaft Südholstein GmbH - AWSH - für die Entsorgung von Abfällen aus anderen Herkunftsbereichen als privaten Haushaltungen".

3.7 Weitere infrastrukturelle Versorgung

Auf der Altstadtinsel der Stadt Ratzeburg und den angrenzenden Stadtteilen finden sich eine Vielzahl unterschiedlicher soziale und touristischer Infrastruktureinrichtungen. Neben der Stadtverwaltung Ratzeburg und der Kreisverwaltung des Kreises Herzogtum Lauenburg finden sich hier Kindergärten, Bildungseinrichtungen, Kirchen und Museen. Ergänzt wird dieses Angebot durch Sport- und Freizeiteinrichtungen.

3.8 Immissionsschutz

Seveso III-Richtlinie

Die im Juli 2012 neu gefasste Richtlinie 2012/18/EU ("Seveso III-Richtlinie") dient der Beherrschung von Gefahren bei schweren Unfällen mit gefährlichen Stoffen. Diese mit der Störfallverordnung von März 2017 in deutsches Recht umgesetzte Richtlinie regelt wesentlich die Pflichten von Betreibern besonders gefahrenrelevanter Industrieanlagen, d.h. solcher Anlagen, in denen mit gefährlichen Stoffen (z.B. sehr giftige oder giftige Stoffe

oder entzündliche Flüssigkeiten) in größeren Mengen umgegangen wird (Störfallanlagen). Dies sind beispielsweise Anlagen der chemischen Industrie, der Petrochemie oder Lageranlagen für brennbare Flüssigkeiten. Der Vollzug dieser Verordnung erfolgt insbesondere durch die Überwachungsbehörden, die den für den Umweltschutz zuständigen Landesministerien nachgeordnet sind.

In Artikel 13 der Seveso III-Richtlinie ("Land-use-planning") ist eine Vorgabe enthalten, die über ein Abstandsgebot zwischen einer Störfallanlage und verschiedenen Umgebungsnutzungen wie Wohnbebauung oder öffentlich genutzten Gebäuden auf Verfahren der Bauleitplanung Einfluss nimmt. Diese Vorgaben sind sowohl bei der Errichtung bzw. Änderung von Störfallbetrieben als auch bei neuen Entwicklungen in der Nachbarschaft bestehender Betriebe zu berücksichtigen.

Westlich des Plangebietes (Ratzeburg, Bahnhofsallee 46) befindet sich ein Pflanzenschutzmittellager des Unternehmens ATR. Dieses fällt unter den erweiterten Geltungsbereich der Störfall-Verordnung (StörfallV) und stellt einen Betriebsbereich gemäß § 1 Abs. 1 S. 2 StörfallV dar. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 49 „Gewerbegebiet Neuvorwerk“ der Stadt Ratzeburg erfolgte eine Begutachtung des Betriebes. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass der angemessene Abstand in Bezug auf Konventionen der StörfallV mindestens 550 m beträgt.

Die Entfernung des Betriebes zum geplanten Vorhaben beträgt ca. 2.000 m. Auswirkungen auf die geplante Nutzung sind daher nicht zu erwarten.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Entwicklung eines Kultur- und Bildungszentrums. Die Zulässigkeit eines Störfallbetriebes im Plangeltungsbereich ist mit der vorliegenden Planung nicht gegeben.

Es kann somit davon ausgegangen werden, dass derzeit keine Betriebe, die unter die Störfallverordnung fallen, auf die Planung einwirken und von der Planung auch keine derartigen Auswirkungen auf benachbarte Schutzgebiete ausgehen.

Schalltechnische Immissionen

Im Zuge der Erarbeitung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 56 ist durch das Gutachterbüro M+O Immissionsschutz eine schalltechnische Untersuchung⁵ erarbeitet worden. Die Ergebnisse dieses Gutachtens werden nachfolgend zusammenfassend wiedergegeben:

In dem historischen Schulkomplex der ehemaligen Ernst-Barlach-Schule in Ratzeburg soll ein Kultur- und Bildungszentrum realisiert werden. Das Plangebiet wird von dem Verkehrslärm der umliegenden Straßen beeinträchtigt. Diesbezüglich ist die zu erwartende Höhe der Verkehrslärmimmissionen im Plangebiet zu bestimmen und zu beurteilen. Bei Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 sind Maßnahmen zum Schallschutz zu entwickeln.

Des Weiteren sind die zu erwartenden Änderungen des Verkehrslärms durch die Planung darzustellen. Der derzeit geltende Bebauungsplan weist für den geplanten

⁵ M+O Immissionsschutz: Bebauungsplan Nr. 56 2. Änderung, Ratzeburg, Schalltechnische Untersuchung, Stand: 05.03.2024

Geltungsbereich überwiegend Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ aus. Die geplante Ausweisung (maßgebend: sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kultur- und Bildungszentrum“) weist in Bezug auf Schallimmissionen einen ähnlichen Schutzanspruch aus. Eine Untersuchung des Lärms von Anlagen (im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes) auf das Gebiet ist daher nicht notwendig, da sich der Schutzanspruch der künftigen Nutzung / Bebauung nicht wesentlich ändert.

Von der Nutzung der Anlage (Kultur- und Bildungszentrum) selbst können jedoch auch Immissionen ausgehen. Die in der Regel bedeutsamsten Emissionsquellen (Parkverkehre, Anlieferungen) werden daher untersucht. So sollen mögliche Konflikte aufgezeigt und, soweit im Rahmen der Abwägung zum Bebauungsplanverfahren erreichbar, gelöst werden. Ggf. sind Lärmschutzmaßnahmen vorzuschlagen und entsprechende Textvorschläge für Festsetzungen zu erarbeiten.

Gebietsnutzungen in der Nachbarschaft

In der Nachbarschaft zum Bebauungsplan Nr. 56, 2. Änderung der Stadt Ratzeburg befinden sich schutzwürdige Nutzungen bzw. können diese errichtet werden. Nachfolgende Abb. 5 zeigt das aktuelle Planrecht. Die festgesetzten Gebietsnutzungen sind in der nachstehenden Tab. 2 aufgeführt.

Bezeichnung des Bebauungsplans	Maßgebliche vorhandenen Gebietsnutzung
Bebauungsplan Nr. 3.2 (2. Änderung)	Fläche für Gemeinbedarf (Kreisverwaltung) [wie Mischgebiet (MI)]
Bebauungsplan Nr. 56 und 56.1	Allgemeines Wohngebiet (WA), Mischgebiet (MI), Fläche für Gemeinbedarf (Amtsgericht) [wie Mischgebiet (MI)]
§ 34 BauGB (östlich des Bebauungsplanes)	<i>23. Änderung des Flächennutzungsplan:</i> straßenbegleitend gemischte Baufläche (M), sonst Wohnbaufläche (W)
§ 34 BauGB (westlich des Bebauungsplanes)	<i>1. Änderung des Flächennutzungsplanes:</i> Sondergebiet „Kurgebiet“; augenscheinlich jedoch ausschließlich Wohnnutzung und Gastronomie vorhanden, daher Beurteilung wie ein Allgemeines Wohngebiet (WA)

Tab. 2 Gebietsnutzungen im Umfeld der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 56
M+O Immissionsschutz, PROKOM Stadtplaner und Ingenieure GmbH

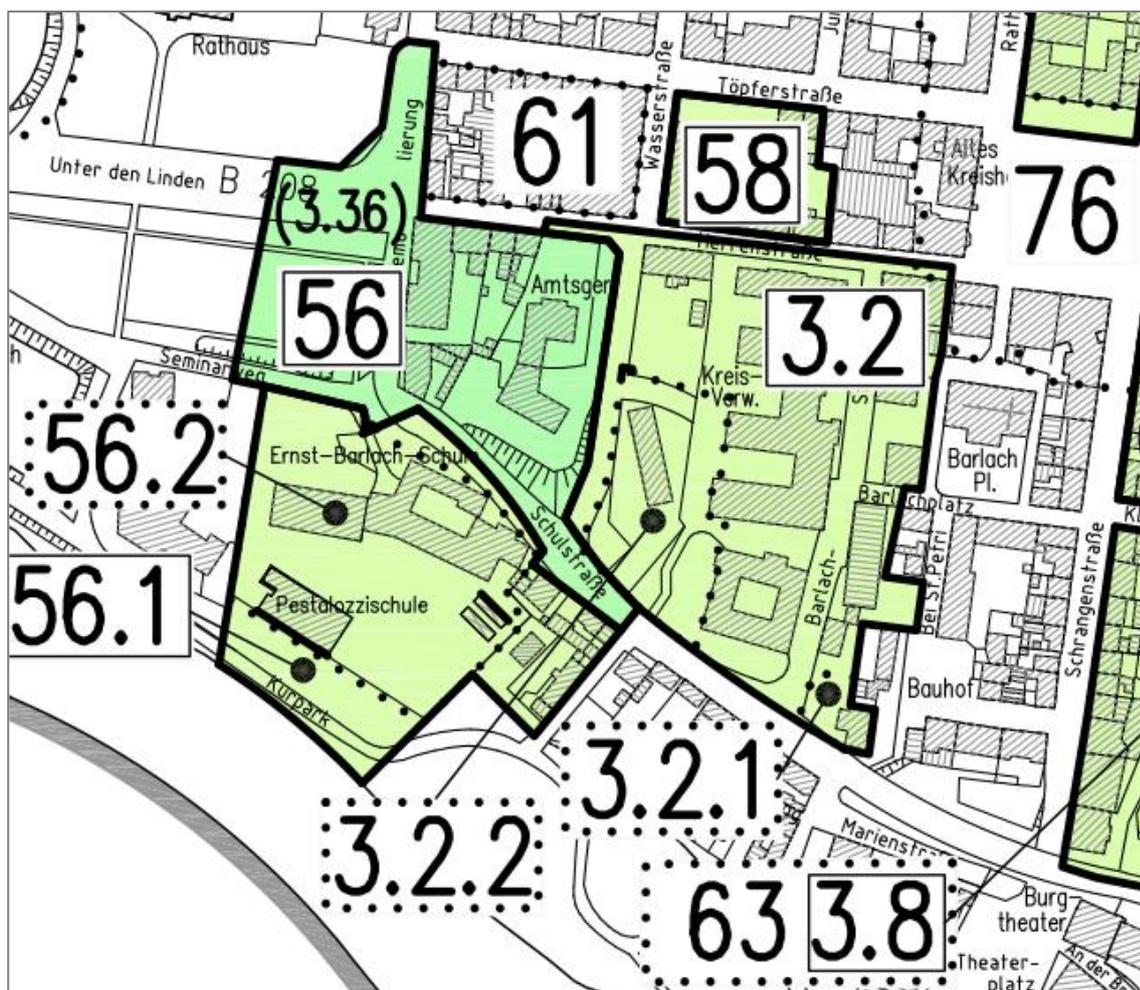


Abb. 5: Planrecht im Umfeld der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 56
M+O Immissionsschutz

4 Planung

4.1 Ziele und Zweck der Planung

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes und der 87. Änderung des Flächennutzungsplanes im Zuge der Berichtigung, ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung eines Kultur- und Bildungszentrums in dem historischen Gebäude der Ernst-Barlach-Schule sowie die Absicherung des Bestandes der Pestalozzi-Förderschule.

Dazu gehört u.a. eine Freistellung des Solitärs und die Ergänzung durch einen untergeordneten Anbau der Ernst-Barlach-Schule inkl. Anbau/Neubau, sowie eine Qualifizierung der Freiflächen rund um die Ernst-Barlach-Schule und der Pestalozzi-Förderschule unter Berücksichtigung des Denkmalschutzstatus des historischen Gebäudes.

Es ist angedacht ein Kultur- und Bildungszentrum mit u.a. Schulungsräumen für alle Generationen, eine Lehrküche, Werk- und Kunsträume, dem Stadtarchiv sowie Verwaltungs-, Besprechungs- und Multifunktionsräume zu etablieren. Untergeordnet und in begrenztem Umfang werden zudem Verkaufsstätten im Zusammenhang mit der Touristeninformation der Stadt Ratzeburg geschaffen.

4.2 Flächenbilanz

Plangeltungsbereich	gesamt	10.208 m ²
Sondergebiet „Kultur- und Bildungszentrum“ (SO)		7.427 m ²
Öffentliche Grünfläche		2.193 m ²
Straßenverkehrsfläche (Bestand)		588 m ²

4.3 Städtebauliches Konzept

Ziel des städtebaulichen Konzeptes ist die städtebauliche Neuordnung des südwestlichen Altstadtrandes von Ratzeburg. In diesem Zusammenhang sind die Modernisierung und Instandsetzung des denkmalgeschützten Gebäudes der Ernst-Barlach-Schule und der umgebenden Freiflächen ein maßgeblicher Bestandteil. Dabei sind insbesondere die Belange des Denkmalschutzes, gleichzeitig aber auch die Anforderungen an die Erweiterung des Nutzungsspektrums als Kultur- und Bildungszentrum zu berücksichtigen.



Abb. 6: Entwurf Ernst-Barlach-Schule und Ersatzneubau Stadt+Haus Architekten, Wismar

Das städtebauliche Konzept des Bebauungsplanes basiert auf dem architektonischen Entwurf der Stadt+Haus Architekten und Ingenieure GmbH & Co KG. Grundlage des städtebaulichen Konzeptes der Architekten war eine Studie der Wege- und Blickbeziehungen von der Ernst-Barlach-Schule in Richtung Rathaus, See und Stadt. Der durch den Abbruch der Gebäude aus der jüngeren Vergangenheit entstehende Raum soll mit dem Neubau eines, sich dem historischen Gebäude der Ernst-Barlach-Schule unterordnenden Gebäudekorpers neue stadtypische Räume schaffen. Zudem ist eine Freistellung des Solitär der Ernst-Barlach-Schule vorgesehen. Es ist geplant in dem Neubau zukünftig u.a. die Touristeninformation der Stadt Ratzeburg unterzubringen. Mit Hilfe des Neubaus wird vor

der Ernst-Barlach-Schule ein neuer Vorplatz geschaffen, der sich an den historischen Gegebenheiten orientiert. Komplettiert wird diese neue Eingangssituation durch die Wiedereröffnung des historischen Eingangsportals an der Nordseite des Gebäudes. Neben den hochbaulichen Arbeiten, sind auch die Neugestaltungen der Freiflächen ein wichtiger Bestandteil der städtebaulichen Neuordnung an diesem Standort. Ergänzend kommt die Absicherung des Standortes der Pestalozzi-Förderschule im südlichen Planbereich hinzu.

Abbruch der Bestandsgebäude Seminarweg 1 / Schulstraße 25

Um den beschriebenen Neubau und die Freistellung des Denkmals zu erreichen, sind Teile des Gebäudebestandes innerhalb des Geltungsbereiches abzubrechen. Die besagten Gebäude befinden sich jedoch im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung der Stadt Ratzeburg. Innerhalb der Erhaltungssatzung bedarf der Abbruch einer baulichen Anlage der Genehmigung der Stadt Ratzeburg. Gemäß § 2 Abs. 2 der Erhaltungssatzung darf die Genehmigung auf Abbruch jedoch nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage alleine oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist.

Der bestehende Gebäudebestand der Anbauten prägt weder alleine noch mit dem anderen umgebenden Gebäuden das Ortsbild. Vielmehr behindert, insbesondere der zweigeschossige Gebäudeteil, den Blick auf das denkmalgeschützte und ortsbildprägende Gebäude der Ernst-Barlach-Schule v.a. aus Richtung Osten kommend. Der Gebäudetyp aus der jüngeren Vergangenheit an sich stellt zudem keine prägende Architektur für die Altstadtinsel von Ratzeburg dar. Vielmehr ist das Gebäude als Fremdkörper zwischen der Ernst-Barlach-Schule und der angrenzenden kleinteiligen Wohnbebauung sowie weiteren öffentlichen und repräsentativen Bauten im näheren Umfeld wahrnehmbar. Auch aus städtebaulicher Sicht kann mit dem Abbruch der genannten Gebäudeteile ein Missstand beseitigt werden, da der Gebäudebestand teilweise unmittelbar an den bestehenden Fußweg angrenzt. Insbesondere an der nordöstlichen Gebäudespitze des Flachbaus wird dies erkennbar, da hier der Fußweg einen „Knick“ um die Gebäudespitze herum machen muss. Der Abriss besagter Gebäude ermöglicht somit eine Neuordnung der Verkehrsfläche, die insbesondere dem nicht motorisierten Individualverkehr zu Gute kommt. Auch eine geschichtliche oder künstlerisch prägende Bedeutung kann dem Gebäude, das nicht unter Denkmalschutz steht, nicht zugesprochen werden. Dies wird nicht zuletzt darin deutlich, dass bereits in den 2000er Jahren im Zuge der Errichtung des Gebäudes für die Pestalozzi-Förderschule, Teile des Gebäudebestandes im rückwärtigen Bereich abgebrochen wurden.

Der Gebäudebestand Seminarweg 1 bzw. Schulstraße 25 weist somit keine städtebauliche, architektonische, geschichtliche oder künstlerische Bedeutung auf. Folglich ist dem Gebäude keine besondere Bedeutung für den Erhalt der städtebaulichen Eigenart im Sinne der Erhaltungssatzung der Altstadt von Ratzeburg zuzuschreiben. Da das Gebäude keine Wohneinheiten beherbergt, ist zudem kein Einfluss auf die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung innerhalb der Altstadtinsel zu erkennen. Somit ist auch eine besondere Bedeutung für die soziale oder demographische Zusammensetzung der Bevölkerung auf der Altstadtinsel nicht erkennbar.

4.4 Erschließung und Stellplätze

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt weiterhin über die Straße „Demolierung“ bzw. die Schulstraße. Für den Fuß- und Radverkehr bietet sich zudem die Nutzung des Seminarwegs nördlich des Plangebietes an. Im Rahmen der Überplanung der Außenanlagen rund um die Ernst-Barlach-Schule erfolgt eine Neuordnung der Stellplätze. Ein Großteil der Stellplätze, die sich aktuell vor dem Gebäude befinden, werden zu Gunsten der Neuordnung der Eingangssituation zurückgebaut. Nur an der nordwestlichen und westlichen Kante bleiben einige Stellplätze erhalten, sofern sie im Geltungsbereich liegen. Um dennoch ausreichend Parkraum für den ruhenden Verkehr bereitzustellen, wird auf den Flächen im nordöstlichen Plangebiet, die durch den Abriss der Bestandsgebäude frei werden, eine neue Stellplatzanlage geschaffen (s.a. Abb. 7).

4.5 Verkehrsuntersuchung

Im Rahmen der Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 56 ist durch das Gutachterbüro Masuch + Olbrich eine Verkehrsuntersuchung⁶ erarbeitet worden. Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung sind auf der Grundlage des Bebauungsentwurfes die ausreichende Erschließung des Vorhabens sowie die verkehrliche Abwicklung des zu erwartenden Verkehrsaufkommens im umliegenden Straßennetz nachzuweisen. Die Ergebnisse des Gutachtens werden nachfolgend zusammenfassend wiedergegeben:

Verkehrsmengen im Bestand

Da durch die 2. Änderungen des Bebauungsplanes Nr. 56 Zusatzverkehre generiert werden, ist aufzuzeigen, inwieweit diese an den angrenzenden Knotenpunkten leistungsfähig abgewickelt werden können. Neben der Abschätzung des neu generierten Verkehrs ist deshalb die Kenntnis der heute schon in den Hauptverkehrszeiten bestehenden Knotenstrombelastungen erforderlich. Im Untersuchungsraum wurde daher im Juni 2023 an einer Zählstelle eine 24h-Verkehrserhebung durchgeführt. Die Erfassung der Verkehrsströme erfolgte differenziert nach Verkehrsarten, so dass auch Angaben zum Schwerverkehrsanteil sowie zum Rad- und Fußverkehr vorliegen. Detaillierte Angaben zu den Erhebungen sind dem Gutachten zu entnehmen.

Allgemeine Verkehrsentwicklung im Untersuchungsgebiet

Aufgrund der zu erwartenden wirtschaftlichen Entwicklung, der weiteren Flexibilisierung der Arbeitswelt, der Auswirkungen der Umweltpolitik und ähnlicher Faktoren ist für den Prognosehorizont 2035-2040 nicht von einem weiteren Anstieg des allgemeinen Verkehrsaufkommens auszugehen. Verfügbare Prognosegrundlagen weisen für die kommenden 15-20 Jahre eher einen Rückgang des allgemeinen motorisierten Individualverkehrs aus. Dies gilt insbesondere in integrierten Lagen, wo aus der verstärkten Nutzung nicht motorisierter Verkehrsmittel die größten Auswirkungen zu erwarten sind. Verkehrszuwächse resultieren in den nächsten Jahren nahezu ausschließlich aus Neuansiedlungen bzw. städtebaulichen Entwicklungen.

⁶ Masuch + Olbrich: Verkehrsuntersuchung zur 2. Änderung des B-Planes Nr. 56 in der Stadt Ratzeburg, Stand: 02.11.2023

Verkehrserzeugung

Für jede geplante Flächennutzung wird auf Basis nutzungsspezifischer Kennwerte und gebietsspezifischer Mobilitätsparameter zunächst der zusätzlich generierte Tagesverkehr ermittelt. Detaillierte Darstellungen der Grundlagen, Quellen, Berechnungsansätze sowie die Berechnungen selbst sind dem Gutachten zu entnehmen.

Die Förderschule benutzt bereits im Bestand die Räumlichkeiten der Ernst-Barlach-Schule, sodass durch die Nutzung kein Neuverkehr entsteht.

Unter Verwendung der im Gutachten dargestellten Berechnungsansätze lässt sich der neu generierte Tagesverkehr des Plangeltungsbereiches auf 373 Kfz-Fahrten pro Tag beziffern.

Zeitintervall	Fahrten / Tag u. Ri.: 186		Fahrten / Tag u. Ri.: 186	
	Quellverkehr [%]	[Kfz/h]	Zielverkehr [%]	[Kfz/h]
00 - 01	0,00	0	0,00	0
01 - 02	0,00	0	0,00	0
02 - 03	0,00	0	0,00	0
03 - 04	0,00	0	0,00	0
04 - 05	0,00	0	0,00	0
05 - 06	0,00	0	0,00	0
06 - 07	0,00	0	1,10	2
07 - 08	0,27	1	3,62	7
08 - 09	0,33	1	5,50	10
09 - 10	6,64	12	9,69	18
10 - 11	8,39	16	11,63	22
11 - 12	11,09	21	8,59	16
12 - 13	7,40	14	6,39	12
13 - 14	7,21	13	6,39	12
14 - 15	7,65	14	7,62	14
15 - 16	8,98	17	7,92	15
16 - 17	10,10	19	8,18	15
17 - 18	10,51	20	8,27	15
18 - 19	9,56	18	7,46	14
19 - 20	8,02	15	7,28	14
20 - 21	3,51	7	0,36	1
21 - 22	0,36	1	0,00	0
22 - 23	0,00	0	0,00	0
23 - 24	0,00	0	0,00	0
Summe	100	186	100	186

Tab. 3 Tagesganglinie des Ziel- und Quellverkehrs

Masuch + Olbrich

Es sind vormittags zwischen 10 Uhr und 11 Uhr 16 Fahrten im Quellverkehr und 22 Fahrten im Zielverkehr zu verzeichnen. Am Abend gibt es zwischen 17 Uhr und 18 Uhr 20 Fahrten im Quellverkehr und 15 Fahrten im Zielverkehr.

Beurteilung der Leistungsfähigkeit im Prognoseszenario

Leistungsfähigkeitsuntersuchungen für nicht signalisierte Knotenpunkte werden mit dem Verfahren gemäß HBS2015⁷ durchgeführt. Die Ermittlung der Berechnungsergebnisse erfolgt mit dem darauf basierenden Programmsystem KNOBEL. Zugrunde gelegt werden die Prognoseverkehrsströme, die für das Belastungsszenario ermittelt wurden. Um die Fahrzeugzusammensetzung zu berücksichtigen, wird als Eingangsgröße die Verkehrsstärke in Pkw-Einheiten benötigt. Wenn dazu keine genauen Erkenntnisse vorliegen, können die Kfz-Fahrten im Berechnungsverfahren pauschal mit dem Faktor 1,1 (also +10%) beaufschlagt werden.

Als wesentliches Kriterium zur Beschreibung der Qualität des Verkehrsablaufs wird die mittlere Wartezeit der Kfz-Ströme angesehen. Dabei ist die Länge eines Staus, der sich in der untergeordneten Zufahrt durch die wartepflichtigen Kraftfahrzeuge bildet, im Gegensatz zu der Wartezeit nicht generell als Qualitätskriterium anzusehen. Die Staulänge kann aber maßgebend werden, wenn die Gefahr besteht, dass andere Verkehrsteilnehmer oder der Verkehrsfluss an einem benachbarten Knotenpunkt beeinträchtigt werden. Die Bewertung der Qualität des Verkehrsablaufs erfolgt anhand von Qualitätsstufen (QSV) mit den Buchstaben A bis F, die für die Spanne der durchschnittlichen Wartezeit eines Fahrzeuges auf dem jeweiligen Fahrstreifen stehen. Die Qualität des Verkehrsablaufs ist bei nicht signalgeregelten Knotenpunkten für jeden einzelnen Nebenstrom getrennt zu bestimmen. Bei der zusammenfassenden Beurteilung der Verkehrssituation in einer untergeordneten Zufahrt ist die schlechteste Qualität aller beteiligten Verkehrsströme für die Einstufung des gesamten Knotenpunktes maßgebend. Im öffentlichen Straßennetz wird in Spitzenstundenzeiten eine Qualitätsstufe D als noch zumutbar angesehen.

Der Knotenpunkt Demolierung / Schulstraße / Parkplätze ist im Bestand ausreichend leistungsfähig, dies ändert sich auch im Prognoseszenario nicht. Die Spitzenstunde früh kann sowohl im Bestand als auch im Prognoseszenario mit der Qualitätsstufe B (Wartezeit ≤ 20 s) bewertet werden. In der Spitzenstunde spät wird jeweils nur die Qualitätsstufe C (Wartezeit ≤ 30 s) erreicht werden. Maßgebend für diese Qualitätsstufen sind die linkseinbiegenden Verkehre von den Parkplätzen in die Demolierung. Der Verkehrsablauf auf der Demolierung bzw. Schulstraße wird dadurch nicht beeinträchtigt.

Die Abbiegeverkehre an der neugeplanten Anbindung weisen eine vergleichbare Größenordnung wie am Knotenpunkt Demolierung / Schulstraße / Parkplätze auf, sodass hier ebenfalls von einer leistungsgerechten Verkehrsabwicklung ausgegangen werden kann.

Verkehrliche Abwicklung

Abb. 7 zeigt die geplanten Parkieranlagen sowie die Freianlagen im Endzustand für das Plangebiet. Östlich der Ernst-Barlach-Schule entsteht eine Parkieranlage mit 29 Stellplätzen. Die bestehende Parkieranlage nördlich der Schule entfällt größtenteils, lediglich sieben Stellplätze bleiben erhalten.

Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes ist die Funktionalität der veränderten Parkieranlage sowie der neugeplanten Parkieranlage nachzuweisen. Die bestehende Parkieranlage wird von der Müllabfuhr und der Feuerwehr befahren. Simuliert

⁷ Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen - Ausgabe 2015 (HBS 2015), Teil S: Stadtstraßen, Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Köln 2015

werden neben der Zu- und Abfahrt eines Pkws auch die Zu- und Abfahrt eines dreiachsigen Müllfahrzeuges und eines Leiterwagens der Feuerwehr.

Bei der jeweils dargestellten Schleppkurve handelt es sich um den Überstreichungsbe- reich des Fahrzeuges. Fahrzeugbewegungen quer zur Fahrtrichtung und überstehende Bauteile, z.B. Außenspiegel, werden durch Zuschläge zur Breite des Bemessungsfahr- zeuges berücksichtigt und bieten den Fahrern den nötigen Bewegungsspielraum während der Fahrt. Dieser Zuschlag ist gemäß FGSV 2020⁸ zu allen Fahrzeugseiten oder Fahr- zeugkanten nicht zu unterschreiten. Bei den Manövern ist deshalb ein zusätzlicher seitli- cher Bewegungsspielraum von 0,50 m dargestellt.

Im Rahmen der Befahrbarkeitsanalyse wird auch die Einhaltung sogenannter Sichtfelder überprüft. Gemäß RAST 06⁹ müssen an Gehwegüberfahrten Mindestsichtfelder zwischen 0,80 m und 2,50 Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Kraftfahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freigehalten werden. Bäume, Lichtmaste, Lichtsignalgeber und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich.

Für die vorliegende Situation sind nur die Sichtfelder bei der Ausfahrt aus den beiden Parkierungsanlagen zu prüfen. Dabei handelt es sich um die sogenannte Anfahrsicht. Mit der Anfahrsicht an Gehwegüberfahrten soll es den ausfahrenden Kraftfahrzeugen ermög- licht werden, bevorrechtigte Kraftfahrzeuge aus ausreichender Entfernung zu erkennen. Gleichzeitig sollen die ausfahrenden Fahrzeuge aber auch frühzeitig von bevorrechtigten Kraftfahrern erkannt werden. Die zugrunde zu legende Schenkellänge des Sichtdreiecks ist von der zulässigen Höchstgeschwindigkeit abhängig.

V_{zul}	Schenkellänge I
30 km/h	30 m
40 km/h	50 m
50 km/h	70 m
60 km/h	85 m
70 km/h	110 m

Tab. 4: Schenkellänge I der Sichtfelder auf bevorrechtigte Kraftfahrzeuge RAST 06

Im vorliegenden Fall ist eine zulässige Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h maßgebend. Neben der notwendigen Schenkellänge sind zur Darstellung der Anfahrsicht auch die Be- zugspunkte entscheidend. Auf der vorfahrtsberechtigten Straße befinden sich die Bezugs- punkte an den jeweils abgewandten Kanten der dort fahrenden Fahrzeuge. Der Bezugs- punkt des ausfahrenden Fahrzeugs befindet sich in der Regel 3,00 m vom Fahrbahnrand entfernt. Müssen die ausfahrenden Fahrzeuge erst eine Radverkehrsfurt queren, ist der Bezugspunkt der Anfahrsicht 5,00 m vom Fahrbahnrand entfernt. Im vorliegenden Fall ist keine Radverkehrsfurt vorhanden, der Gehweg ist jedoch für den Radverkehr freigegeben. Daher wird ein Abstand von 5,00 m zwischen Fahrbahnrand und Bezugspunkt des aus- fahrenden Fahrzeuges gewählt.

Detaillierte Abbildungen zu allen betrachteten Kurven und Knotenpunkten sind dem Gut- achten zu entnehmen.

⁸ Gemäß Richtlinien für Bemessungsfahrzeuge und Schleppkurven zur Überprüfung der Befahrbarkeit von Verkehrsflächen (RBSV 2020), Forschungsgesellschaft für das Straßen- und Verkehrswesen (FGSV)

⁹ Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen 2006, Forschungsgesellschaft für das Straßen- und Verkehrswesen (FGSV)

4.6 Grün- und Freiraumkonzept

Die Neugestaltung der Freiflächen rund um die Ernst-Barlach-Schule nimmt vor allem zwei Flächen in den Fokus. Zum einen ist eine Qualifizierung des Platzes vor der Ernst-Barlach-Schule nach historischem Vorbild geplant. Dazu soll eine quadratische Rasenfläche mit Baumpflanzungen angelegt werden. Zusammen mit dem neuen Baukörper wird damit der vorgelagerte Platz eingerahmt, der ebenfalls mit Baumpflanzung und passenden Sitzelementen gestaltet werden soll. Unterstrichen wird die Anlehnung an das historische Vorbild durch die Öffnung des alten Eingangsportals der Ernst-Barlach-Schule an der Nordseite.

Zweiter Schwerpunkt ist die Neugestaltung der Grünflächen im östlichen Plangebiet. Hier stehen zum einen die Schaffung einer neuen Stellplatzanlage und die Etablierung einer neuen Wegeverbindung im Vordergrund. Die Stellplatzanlage ist auf den Flächen der abgängigen Gebäude der Montessori-Kindertagesstätte vorgesehen. Sie wird eingerahmt von der Anlage einer parkähnlichen Grünanlage mit diversen Baumneupflanzungen und einigen Kinderspielelementen. Die Grünanlage durchzieht ein ebenfalls neu anzulegendes Wegenetz, das zum einen die Stellplatzanlage an die Ernst-Barlach-Schule anbindet und zum anderen aber auch einen neuen, weiteren Zugang von der Wasserstraße in Richtung Promenade und Küchensee herstellt.



Abb. 7: Entwurf Freiflächen rund um die Ernst-Barlach-Schule
hannes hamann landschaftarchitekten GmbH, Rostock

4.7 Natur und Artenschutz

Um die Auswirkungen der Planung auf die Tierwelt abschätzen zu können wurde für die in Kap. 3.3.5 beschriebenen Arten eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung¹⁰ durchgeführt. Sofern Betroffenheiten artenschutzrechtlich relevanter Arten zu erwarten sind, ist die Artenschutzregelung abzuarbeiten. In der artenschutzrechtlichen Konfliktdanalyse wird geprüft, ob sich ein Handlungsbedarf durch das geplante Vorhaben ergibt (CEF-Maßnahmen, Anträge auf Ausnahmegenehmigungen, Erfordernis von Kompensationsmaßnahmen).

Tierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

Fledermäuse (*Großer Abendsegler, Braunes Langohr, Breitflügel-, Mücken-, Rauhaut-, Wasser- und Zwergfledermaus*)

Durch die Fledermauskartierung im Jahr 2022 wurden Wochenstuben und Winterquartiere an den untersuchten Gebäuden ausgeschlossen. Es sind Tagesverstecke und Balzquartiere anzunehmen, außerdem können einzelne Individuen der Pipistrellus-Arten am Hauptgebäude während des Winters vorkommen.

Die zu fällenden Einzelbäume weisen aufgrund ihres Stammdurchmessers (< 50 cm) keine Eignung als Winterquartier auf. Tötungen oder Verletzungen können nicht ausgeschlossen werden, wenn Abriss- oder Sanierungsarbeiten oder Baumfällungen während der Aktivitätszeit von Fledermäusen stattfinden.

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AV-01:

Bauzeitenregelung Fledermäuse

Baumfällungen und Gehölzrodungen sowie der Abriss und / oder die Sanierung von Gebäuden finden nur dann statt, wenn sich keine Fledermäuse darin aufhalten. Da keine Winterquartiere in Bäumen vorhanden sind und bedeutende Winterquartiere in den untersuchten Gebäuden ausgeschlossen werden, ist das Fällen von Bäumen bzw. der Abriss oder die Sanierung von Gebäuden außerhalb der sommerlichen Aktivitätsphase der Tiere möglich (im Zeitraum zwischen dem 01.12. und dem 28./29.02. des jeweiligen Folgejahres). Da einzelne Individuen auch im Winter am Hauptgebäude vorkommen können, ist die Sanierung des Gebäudes mit einer ökologischen Baubegleitung abzustimmen und durchzuführen.

Gehölze / Bäume mit einem Stammdurchmesser von weniger als 20 cm sind auf Grund mangelnder Quartierseignung von dieser Bauzeitenregelung ausgenommen, hier muss jedoch die Bauzeitenregelung der in Gehölz brütenden Vogelarten beachtet werden (vgl. AV-03).

Alternativ sind die Bauabläufe mit einer Ökologischen Baubegleitung so abzustimmen, dass sich vor dem Abriss und / oder Sanierung der Gebäude keine Tiere darin aufhalten bzw. keine Tiere während des Abrisses oder der Sanierung geschädigt werden. Ein Beginn der Abriss- und / oder Sanierungsarbeiten wäre dann entweder vor oder nach der Wochenstubenzeit der Fledermäuse günstig, also bis zum 1. Mai oder ab dem 1. September.

¹⁰ BBS-Umwelt GmbH: Stadt Ratzeburg, 2. Änderung des B-Plans Nr. 56 „Realschule – südl. Seminarweg und Schulstraße, westl. Schulstraße und nördl. des Kuchensees“, Artenschutzprüfung, Stand: 25.09.2024

Störungen (Lärm, Bewegung, Staubentwicklung) treten verstärkt während der Baufeldfreimachung und während der Bauarbeiten auf. Der Betrieb wird sich künftig kaum von der aktuellen Nutzung (Schule) unterscheiden. Die hier zu erwartenden Arten gehören zu den Arten, die auch im besiedelten Bereich bzw. in dessen unmittelbarer Nähe vor-kommen und wenig empfindlich auf Lärm und Bewegungen reagieren. Um Beeinträchtigungen der Fledermäuse durch Lichtemissionen zu vermeiden wird ein Beleuchtungskonzept umgesetzt.

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AV-02:

Beleuchtungskonzept Fledermäuse:

Bei der Auswahl des Leuchtmittels sind LED mit Farbtemperaturen von maximal 3000 Kelvin, bestenfalls max. 2400 Kelvin zu verwenden. Zudem dürfen die Leuchtmittel keine hohen Blaulichtanteile abstrahlen und kein ultraviolettes Licht abgeben. Gegebenenfalls sind Filter zu verwenden. Die genannten Eigenschaften treffen z.B. auf schmalbandige Amber-LED, warmweiße LED oder Natriumdampf-Nieder- und -Hochdrucklampen zu.

Eine Abstrahlung in angrenzende Bereiche sowie in den oberen Halbraum ist durch Blenden zu verhindern. Die Anstrahlung erfolgt also nur von oben nach unten und soll nur das zu beleuchtende Objekt treffen. Abstrahlungen auf Gehölzstrukturen sind auszuschließen.

Es sind staubdichte Leuchtgehäuse mit einer Oberflächentemperatur von max. 60° C zu verwenden.

Die Beleuchtung ist auf die Dauer der tatsächlichen Nutzung zu beschränken. Über Bewegungssensoren, Zeitschaltuhr oder Dimmung kann eine bedarfsgerechte Beleuchtung sichergestellt werden.

Wochenstuben und bedeutende Winterquartiere werden sowohl an den Gebäuden als auch in den Bäumen innerhalb des Geltungsbereichs ausgeschlossen. Tagesverstecke und Balzquartiere sind gem. LBV-SH (2020) nicht auszugleichen, wenn im räumlichen Zusammenhang mit einem ausreichenden Angebot an Tagesquartieren zu rechnen ist. Aufgrund des Gehölzreichtums v.a. nördlich und westlich des Betrachtungsraums so-wie der hohen Anzahl an Gebäuden etc. ist mit einem ausreichenden Fortbestand geeigneter Tagesverstecke und Balzquartiere zu rechnen. Dies gilt aus gutachterlicher Sicht auch für die potenziellen Winterverstecke einzelner überwinternder Individuen.

Durch den Abriss und / oder die Sanierung sowie durch den Neubau der Schulgebäude ändert sich die Nutzungsstruktur nur geringfügig. Nahrungshabitate mit allgemeiner Bedeutung bleiben langfristig auf dem neuen Schulgelände erhalten. Flugrouten sind innerhalb des Geltungsbereichs nicht vorhanden, Beeinträchtigungen werden somit ausgeschlossen.

Europäische Vogelarten

Brutvögel der Gehölze (*Ringeltaube, Amsel, Gartengrasmücke, Mönchsgrasmücke, Buchfink, Stieglitz, Gimpel, Bunt-specht, Blaumeise, Kohlmeise, Gartenrotschwanz, Gartenbaumläufer etc.*)

Es sind Tötungen möglich, wenn die Bauarbeiten sowie Arbeiten zur Baufeldfreimachung (Baumfällungen und sonstige Vegetationsbeseitigungen) während der Brutperiode

stattfinden. Außerdem sind im Bereich neuer Gebäude durch Glasfenster Tötungen durch Vogelschlag zu prüfen (Bauantragsebene).

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AV-03

Bauzeitenregelung Brutvögel:

Tötungen von Vögeln können vermieden werden, indem sämtliche Eingriffe (Abriss und / oder Sanierung von Gebäuden, Arbeiten zur Baufeldfreimachung, Abschieben und Abgraben von Boden, Baumfällungen und sonstige Vegetationsbeseitigungen etc.) außerhalb der Brutperiode, also zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar, stattfinden und die Errichtung von Neubauten rechtzeitig vor der Brutperiode einsetzen, also vor dem 1. März, damit sich Brutvögel innerhalb des definierten Wirkraums an die Störeinflüsse anpassen können.

Alternativ können die Abriss- oder Sanierungsarbeiten nach der Hauptbrutperiode (ab ca. 01. September), nach einem durch eine ökologische Baubegleitung erbrachten Negativnachweis und unter Berücksichtigung der Maßnahme AV-01 beginnen.

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AV-04

Vermeidung von Vogelschlag an Fensterfronten:

Große Glasfenster sind bei Neubaumaßnahmen durch eine systematische Vogelschutzmarkierung oder durch die Verwendung nicht transparenten Glases vogelsicher zu gestalten. Es sind Glasmarkierungen zu verwenden, die nach dem Leitfaden von Rössler et al. 2022 als „hochwirksam“ eingestuft werden.

Störungen (Lärm, Bewegung, Staubentwicklung) treten verstärkt während der Baufeldfreimachung und während der Bauarbeiten auf. Der Betrieb wird sich künftig kaum von der aktuellen Nutzung (Schule) unterscheiden. Die hier zu erwartenden Arten gehören zu den Arten, die auch im besiedelten Bereich bzw. in dessen unmittelbarer Nähe vorkommen und relativ wenig empfindlich auf Lärm und Bewegungen reagieren. Unter Berücksichtigung der Maßnahme AV-03 sind durch Lärm und Bewegungen keine Störungen zu erwarten, die in den Bereich der Erheblichkeit gelangen.

Durch die Überplanung von Gehölzen (10 Einzelbäume sowie Ziergehölze und Sträucher) kommt es zu Verlusten der Lebensräume von Gehölzbrüterarten. Dies stellt einen Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG dar, wenn durch den Brutstättenverlust die Funktion der Lebens- und Fortpflanzungsstätte im räumlichen Zusammenhang zum Eingriffsort nicht mehr gewährleistet werden kann. Dies ist im vorliegenden Fall nicht vorauszusetzen, da es sich überwiegend um gepflegte Hecken und Ziergehölze handelt. Derartige Strukturen bleiben im räumlichen Zusammenhang in Gärten, öffentlichen Grünanlagen und entlang des Kuchensees ausreichend umfänglich erhalten. Auch werden sich langfristig ähnliche Strukturen auf dem neuen Schulgelände entwickeln. Da ein Einzelbaum gefällt wird, der eine Höhle aufweist, wird ein artenschutzrechtlicher Ausgleich notwendig, welcher den Brutplatzverlust ausgleicht und die fortgesetzte Funktionsfähigkeit der Lebens- und Fortpflanzungsstätte im räumlichen Zusammenhang gewährleistet.

Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme AA-01**Künstliche Nisthilfen:**

Als Ausgleich für den Verlust eines Einzelbaums mit Nisthöhle werden 3 Ersatzquartiere (Vogelkästen) für höhlenbrütende und nischenbrütende Vogelarten ausgebracht. Die Kästen werden an verbleibenden Bäumen im räumlichen Zusammenhang bis zu einer Entfernung von maximal 500 m ausgebracht. Da es sich um ungefährdete Arten handelt, ist ein zeitlicher Verzug hinnehmbar.

Ersatzquartiere an Bäumen (Anzahl 3 Stück)

- 1 Nistkästen für Kleinmeisen
- 1 Nistkästen für Gartenrotschwänze
- 1 Nistkästen für Nischenbrüter (Halbhöhlen)

Bodenbrüter inkl. Brutvögel bodennaher Gras- und Staudenfluren

(*Zaunkönig, Rotkehlchen, Heckenbraunelle, Mönchsgrasmücke, Zilpzalp, Bachstelze*)

Es sind Tötungen möglich, wenn die Bauarbeiten sowie Arbeiten zur Baufeldfreimachung (Baumfällungen und sonstige Vegetationsbeseitigungen) während der Brutperiode einsetzen. Außerdem sind im Bereich neuer Gebäude durch Glasfenster Tötungen durch Vogelschlag zu prüfen (Bauantragsebene).

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen AV-03 und AV-04

Maßnahmenbeschreibung: s.o.

Störungen (Lärm, Bewegung, Staubentwicklung) treten verstärkt während der Baufeldfreimachung und während der Bauarbeiten auf. Der Betrieb wird sich künftig kaum von der aktuellen Nutzung (Schule) unterscheiden. Die hier zu erwartenden Arten gehören zu den Arten, die auch im besiedelten Bereich bzw. in dessen unmittelbarer Nähe vorkommen und relativ wenig empfindlich auf Lärm und Bewegungen reagieren. Unter Berücksichtigung der Maßnahme AV-03 sind durch Lärm und Bewegungen keine Störungen zu erwarten, die in den Bereich der Erheblichkeit gelangen.

Durch die Überplanung von Gehölzen (10 Einzelbäume sowie Ziergehölze und Sträucher) sowie Rasenflächen kommt es zu Verlusten der Lebensräume von Arten der betrachteten Brutvogelgilde. Dies stellt einen Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG dar, wenn durch den Brutstättenverlust die Funktion der Lebens- und Fortpflanzungsstätte im räumlichen Zusammenhang zum Eingriffsort nicht mehr gewährleistet werden kann. Ökologisch funktionsfähige Fortpflanzungs- und Ruhestätten bleiben innerhalb des Betrachtungsraums ausreichend umfänglich und im räumlichen Zusammenhang erhalten. Auch werden sich langfristig geeignete Strukturen auf dem neuen Schulgelände entwickeln.

Brutvögel der Binnengewässer inkl. Röhrichtbrüter

(*Blessralle, Stockente, Teichralle, Reiherente etc.*)

Tötungen werden ausgeschlossen, da innerhalb der Flächeninanspruchnahme keine Vertreter der betrachteten Gilde als Brutvögel vorkommen.

Störungen (Lärm, Bewegung, Staubentwicklung) treten verstärkt während der Baufeldfreimachung und während der Bauarbeiten auf. Der Betrieb wird sich künftig kaum von der

aktuellen Nutzung (Schule) unterscheiden. Die hier zu erwartenden Arten gehören zu den Arten, die auch im besiedelten Bereich bzw. in dessen unmittelbarer Nähe vor-kommen und relativ wenig empfindlich auf Lärm und Bewegungen reagieren. Unter Berücksichtigung der Maßnahme AV-03 sind durch Lärm und Bewegungen keine baubedingten Störungen zu erwarten, die in den Bereich der Erheblichkeit gelangen.

Fortpflanzungs- und Ruhestätte werden nicht überplant. Eine störungsbedingte Entwertung während der Bauphase wird unter Berücksichtigung der Maßnahme AV-03 ausgeschlossen.

Brutvögel menschlicher Bauten

(Bachstelze, Hausrotschwanz, Haussperling etc.)

Tötungen oder Verletzungen können nicht ausgeschlossen werden, wenn Abriss- und / oder Sanierungsarbeiten während der Brutzeit stattfinden. Außerdem sind im Bereich neuer Gebäude durch Glasfenster Tötungen durch Vogelschlag zu prüfen (Bauantrags-ebene).

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen AV-03 und AV-04

Maßnahmenbeschreibung: s.o.

Störungen (Lärm, Bewegung, Staubentwicklung) treten verstärkt während der Baufeldfreimachung und während der Bauarbeiten auf. Der Betrieb wird sich künftig kaum von der aktuellen Nutzung (Schule) unterscheiden. Die hier zu erwartenden Arten gehören zu den Arten, die auch im besiedelten Bereich bzw. in dessen unmittelbarer Nähe vor-kommen und relativ wenig empfindlich auf Lärm und Bewegungen reagieren. Unter Berücksichtigung der Maßnahme AV-03 sind durch Lärm und Bewegungen keine Störungen zu erwarten, die in den Bereich der Erheblichkeit gelangen.

Durch den Abriss bzw. die Sanierung der betroffenen Gebäude gehen Nistplätze von Gebäudebrütern verloren. Da nicht vorausgesetzt werden kann, dass geeignete Nischen, z.B. unter losen Dachpfannen, in Spalten und Rissen im Mauerwerk, im Bereich von Regentinnen o.ä., an den Neubauten entstehen sind geeignete Nistkästen an die Neubauten anzubringen. Betroffen sind drei Revierpaare des Haussperlings und je ein Revierpaar von Hausrotschwanz und Blaumeise.

Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme AA-02

Künstliche Nisthilfen:

Als Ausgleich für den Verlust von Nistplätzen werden Ersatzquartiere (Vogelkästen) für höhlenbrütende und nischenbrütende Vogelarten an den Neubauten der Schule angebracht oder als Niststeine integriert. Der Ausgleich erfolgt im Verhältnis 1:3.

Da es sich um ungefährdete Arten handelt ist ein zeitlicher Verzug hinnehmbar und die Kästen sind erst nach Fertigstellung der Gebäude anzubringen.

Ersatzquartiere an Gebäuden (Anzahl 9 Stück):

- 3 Nistkästen für Sperlinge (Koloniekästen mit je 3 Nistmöglichkeiten)
- 3 Nistkästen für Höhlenbrüter (Blaumeise)
- 3 Nistkästen für Nischenbrüter (Hausrotschwanz)

Einzelbetrachtung: Dohle

Es sind Tötungen möglich, wenn die Sanierungsarbeiten am Dach des Hauptgebäudes während der Brutperiode einsetzen und dadurch störungsbedingt Gelege aufgegeben werden. Außerdem sind im Bereich neuer Gebäude durch Glasfenster Tötungen durch Vogelschlag zu prüfen (Bauantragsebene).

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen AV-03 und AV-04

Maßnahmenbeschreibung: s.o.

Störungen (Lärm, Bewegung, Staubentwicklung) treten verstärkt während der Baufeldfreimachung und während der Bauarbeiten auf. Der Betrieb wird sich künftig kaum von der aktuellen Nutzung (Schule) unterscheiden. Die Dohle gehört zu den Arten, die auch im besiedelten Bereich bzw. in dessen unmittelbarer Nähe vorkommen und relativ wenig empfindlich auf Lärm und Bewegungen reagieren. Unter Berücksichtigung der Maßnahme AV-03 sind durch Lärm und Bewegungen keine Störungen zu erwarten, die in den Bereich der Erheblichkeit gelangen.

Durch die Sanierung des Daches des Hauptgebäudes werden die Brutplätze an den Schornsteinen des Hauptgebäudes störungsbedingt entwertet, wenn die Sanierung während der Brutperiode erfolgt. Erfolgt die Sanierung außerhalb der Brutperiode und wird vor der Brutperiode abgeschlossen, sind keine Konflikte zu erwarten. Für den Fall, dass die Sanierungsarbeiten nicht vor der Brutperiode abgeschlossen werden können, sind Ersatzquartiere für Dohlen rechtzeitig vor Brutbeginn im Umfeld der Schule an Gebäuden oder Bäumen zu installieren.

Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme AA-03

Künstliche Nisthilfen Dohle:

Ersatzquartiere an Gebäuden oder Gehölzen (Anzahl 3 Stück)

- 3 Nistkästen für Dohlen

Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

Für diese Arten besteht im Betrachtungsraum keine Lebensraumeignung, ein Vorkommen kann hier ausgeschlossen werden. Eine weitere Betrachtung wird somit nicht erforderlich.

Weitere national oder nicht geschützte Arten(-gruppen)

Das Schulgelände (Flächeninanspruchnahme) weist für national oder nicht geschützte Arten(-gruppen) keine besondere Bedeutung auf. Eine Änderung der Flächennutzung mit nachteiligen Auswirkungen auf die vorkommenden Arten ist nicht zu erwarten. Erheblich nachteilige Beeinträchtigungen sind auszuschließen.

4.8 Ver- und Entsorgung

Im Zuge der Nachverdichtung erfolgt keine grundlegende Änderung der Ver- und Entsorgung des Plangebietes. Lediglich die Niederschlagsentwässerung wird im Zuge der Überplanung der Außenanlagen angepasst.

Niederschlagsentwässerung

Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 56 wurde durch das Büro hannes hamann Landschaftsarchitekten in Abstimmung mit der Stadtentwässerung und der Unteren Wasserbehörde ein Entwässerungskonzept¹¹ entwickelt, welches die Niederschlagsentwässerung für das Plangebiet weiterentwickelt bzw. neu ordnet.

Die im Nordosten des Plangebiet liegenden Flächen des Anbaus, die südlich davon liegende Hoffläche, sowie der im Norden des Plangebietes befindliche Parkplatz werden entsiegelt und in Grünflächen umgewandelt. Dadurch können innerhalb des derzeit stark versiegelten Plangebietes neue Flächen für die Versickerung des Niederschlagswassers geschaffen werden.

Die neu entstehenden Pflasterflächen im Norden und Nordwesten, welche der Zufahrt und dem Parken der Autos dienen, bestehen aus Großsteinpflaster. Der ebenfalls im Norden liegende neue Aufenthaltsplatz wird mit Natursteinpflaster versehen. Durch eine Pflasterung in ungebundener Weise ist eine teilweise Versickerung des Niederschlagswassers in diesen Bereichen möglich.

Lediglich die Parkplatzreihe im Westen erhält ein Betonpflaster und weist somit einen hohen Abfluss des Niederschlagswassers auf.

Die Gehwege werden durch Klinkerbelag gepflastert und weisen daher auch einen hohen Abflusswert auf. Der Gehweg durch die Grünfläche kann dabei in den angrenzenden Grünraum entwässert werden, ebenso wie ein Teil des nördlich gelegenen Vorplatzes. Die Entwässerung des Weges entlang der Schulstraße erfolgt über die bestehenden Abläufe des Straßenraumes.

Die Dachfläche, Straßen- und Hofabläufe sind gegenwärtig alle an Regenwasserleitungen angeschlossen, die direkt in den Küchensee einleiten. Dies soll auch für die zukünftige Planung beibehalten werden.

Auch für die Entwässerung der neuen Pflasterflächen, wie Zufahrten, Parkplätzen und der Aufenthaltsfläche, können größtenteils bestehende Regenwasserleitungen genutzt werden. Teilweise müssen die Flächen durch neue Regenwasserleitungen an die bestehenden Leitungen angeschlossen werden.

A-RW 1-Nachweis

Aufgrund des Erlasses „Wasserrechtliche Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser – Teil 1 Mengenbewirtschaftung“ (kurz: A-RW 1) ist für das Plangebiet eine Wasserhaushaltsbilanz aufzustellen. Dazu wird der Wasserhaushalt des potenziell natürlichen Zustands mit dem Wasserhaushalt des bebauten Gebiets verglichen. Demnach wird zunächst jeweils die Wasserbilanz für die Bestandsbebauung und für den Neubau bilanziert. Im Anschluss werden die prozentualen Veränderungen beider Wasserhaushalte miteinander verglichen, um auf die Veränderung durch den Neubau schließen zu können.

Um auf die prozentuale Veränderung der unterschiedlichen a-g-v Werte zwischen Bestand und Neubau schließen zu können, werden die prozentualen Veränderungen bezogen auf

¹¹ hannes hamann landschaftsarchitekten: Entwässerungskonzept Übersicht (Entwurf) Umbau ehemalige Ernst-Barlach-Schule, Ratzeburg: Stand: 01.08.2024

den Referenzzustand miteinander verglichen. Der Vergleich ist der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

Gebiet	Gesamtfläche [ha]	Abfluss (a)	Versickerung (g)	Verdunstung (v)
Referenzzustand	1,022	3,00 % 0,031 ha	28,30 % 0,289 ha	68,70 % 0,702 ha
Bestand	1,022	64,38% 0,658 ha	5,01% 0,0512 ha	30,60 % 0,3128 ha
Neuplanung	1,022	56,05 % 0,5728 ha	8,06 % 0,0824 ha	35,89 % 0,3668 ha

Tab. 5 Vergleich Wasserhaushaltsbilanz Referenzzustand, Bestand und Neuplanung
PROKOM Stadtplaner und Ingenieure GmbH

Der Vergleich der Wasserhaushaltsbilanz zwischen dem *Referenzzustand* und der *Neuplanung*¹² zeigt folgende Veränderungen:

- Vergrößerung des Oberflächenabflusses von 3,0 % auf 56,05 % (+53,05 %),
- Reduzierung der Versickerung von 28,30 % auf 8,06 % (-20,24%),
- Verringerung der Verdunstung von 68,70 % auf 35,89 % (-32,81%).

Bezieht man jedoch die *Bestandssituation*¹³ mit in die Betrachtung ein, so zeigt sich, dass sich die Neuplanung insofern positiv auf die Wasserhaushaltsbilanz auswirkt, als das sich die einzelnen betrachteten Parameter leicht in Richtung Referenzzustand bewegen. Im Einzelnen bedeutet das:

- Reduzierung des Oberflächenabflusses von 64,38 % auf 56,05 % (-8,33 %),
- Erhöhung der Versickerung von 5,01 % auf 8,06 % (+3,05%),
- Erhöhung der Verdunstung von 30,60 % auf 35,89 % (+5,29%).

Letztlich ist jedoch aufgrund der prozentualen Veränderung der einzelnen a-g-v-Werte um mehr als 15 % im Vergleich zum Referenzzustand der Wasserhaushalt auch durch die geplante Bebauung als „extrem geschädigt“ einzustufen.

Insgesamt sind die Maßnahmen, die mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 56 begründet werden jedoch im Hinblick auf die Wasserhaushaltsbilanz positiv zu sehen. Durch die Entsiegelung wird eine geringfügige Verbesserung der Bilanz im Vergleich zum „Ist-Zustand“ erreicht. Zudem sind innerhalb des Plangebietes diverse Neupflanzungen von Bäumen vorgesehen, die sich ebenfalls positiv auf das Mikroklima und die Wasserhaushaltsbilanz auswirken, aber nicht vom A-RW 1 erfasst werden. Zusätzliche Verbesserungen können erzielt werden, wenn das anfallende Niederschlagswasser beispielsweise in Zisternen zwischengespeichert wird und für die Bewässerung der Grünanlagen oder auch als Nutzwasser für Toilettenspülungen und ähnliches genutzt wird.

¹² PROKOM Stadtplaner und Ingenieure GmbH: Berechnung der Wasserhaushaltsbilanz (Neubau), Stand: 16.09.2024

¹³ PROKOM Stadtplaner und Ingenieure GmbH: Berechnung der Wasserhaushaltsbilanz (Bestand), Stand: 16.09.2024

4.9 Schalltechnische Untersuchung

Im Zuge der Erarbeitung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 56 ist durch das Gutachterbüro M+O Immissionsschutz eine schalltechnische Untersuchung¹⁴ erarbeitet worden. Die Ergebnisse dieses Gutachtens werden nachfolgend zusammenfassend wiedergegeben:

Betriebsbeschreibung und Emissionen der Anlage

Bei den von der Stadt Ratzeburg beabsichtigten Nutzungen des Kultur- und Bildungszentrums (u. a. das Stadtarchiv, die Volkshochschule und der Bereich Tourismus und Marketing) wären insbesondere Fahr- und Parkbewegungen von Mitarbeitern und Besuchern auf den Stellplatzanlagen, Lieferverkehre und Anlieferungen von Waren relevante Emissionsquellen. Es liegen jedoch, wie zu diesem Planungszeitpunkt üblich, noch keine konkreten Betriebsbeschreibungen der einzelnen Nutzungen vor.

Bezüglich der zu erwartenden Fahr- und Parkverkehre wird auf die Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 56 (2. Änderung)¹⁵ zurückgegriffen. Hierin ist ein Tagesgang der an- und abfahrenden Fahrzeuge sowie die anteilige Verteilung der Verkehre auf die beiden Stellplatzanlagen (20 % über die bestehende, 80 % über die neu geplante Anbindung) gegeben (s.a. Tab. 3).

Darüber hinaus wird ergänzend eine Vollentleerung der beiden geplanten Stellplatzanlagen nach 22:00 Uhr geprüft, z. B. nach einer (kulturellen) Veranstaltung in der Aula.

Die Stellplatzanlagen werden nach dem in der Parkplatzlärmstudie des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz beschriebenen sogenannten getrennten Verfahren betrachtet, bei dem die Parkflächen und der Fahrweg getrennt modelliert werden.

Zuschläge gemäß Parkplatzlärmstudie:

- Grundwert je Bewegung $L_{W0} = 63 \text{ dB(A)}$,
- Parkplatzart (Besucher + Mitarbeiter) $K_{PA} = 0 \text{ dB(A)}$,
- Impulshaltigkeit / Taktmaximalpegel $K_I = 4 \text{ dB(A)}$.

Für die Emissionen der Pkw-Fahrstrecken wird ein auf 1 m und einen Vorgang pro Stunde bezogener Schalleistungspegel von $L'_{WA,1h} = 50,7 \text{ dB(A)/m}$ (auf Betonsteinpflaster) angesetzt. Für die Prüfung des Kriteriums für Geräuschspitzen wird ein $L_{WA,max} = 97,5 \text{ dB(A)}$ (Ereignis: „Tür schließen“) und ein $L_{WA,max} = 92,5 \text{ dB(A)}$ (Ereignis: „Pkw Vorbeifahrt“) berücksichtigt.

Für Lieferungen werden üblicherweise Lkw oder Lieferfahrzeuge, z. B. Pkw oder Fahrzeuge der Sprinterklasse genutzt. Erfahrungsgemäß erfolgen Anlieferungen für die Büronutzungen und die Touristeninformation regelhaft lediglich mit Lieferfahrzeugen. Das Be- und Entladen dieser Fahrzeuggruppe erfolgt üblicherweise per Hand oder Sackkarre. Dies ist gegenüber einer Entladung von Paletten und Rollwagen über Ladebordwand bei

¹⁴ M+O Immissionsschutz: Bebauungsplan Nr. 56 2. Änderung, Ratzeburg, Schalltechnische Untersuchung, Stand: 05.03.2024

¹⁵ Masuch + Olbrich: Verkehrsuntersuchung zur 2. Änderung des B-Planes Nr. 56 in der Stadt Ratzeburg, Stand: 02.11.2023

einem Lkw lärmtechnisch nicht bedeutsam und muss daher nicht detailliert betrachtet werden.

Anfallende Wertstoffe und Einwegverpackungen, Papier und Pappe, Restmüll und ggf. Biomüll werden in entsprechenden Behältnissen (i. d. R. 240–1.100 l Tonnen) gelagert in einem regelmäßigen Turnus geleert. Hierfür wird von Gutachterseite ein Lkw über das gesamte Gelände fahren gelassen. Die Entleerungsgeräusche selbst unterscheiden sich nicht von denen in einem normalen Wohngebiet und werden daher vernachlässigt.

Die Lkw-Fahrstrecke wird entsprechend der Emissionsansätze der Ladelärmstudie¹⁶ berücksichtigt. Für die Emissionen der Lkw-Fahrstrecken wird ein auf 1 m und einen Vorgang pro Stunde bezogener Schalleistungspegel von: *Fahrstrecken*: $L'_{WA,1h} = 63 \text{ dB(A)/m}$ für Lkw angesetzt. Auf eine Unterscheidung der Leistungsklassen (Lkw < 105 kW bzw. $\geq 105 \text{ kW}$) wird im vorliegenden Fall, im Sinn der oben genannten Studie, verzichtet. Für die Prüfung des Kriteriums für Geräuschspitzen werden ein $L_{WA,max} = 104,5 \text{ dB(A)}$ (Vorbeifahrt Lkw) berücksichtigt.

Berechnungsergebnisse der Immissionen

Nachfolgende Abbildungen (s. Abb. 8 und Abb. 9) zeigen die zu erwartenden Immissionen im Plangebiet aus den Immissionen der umliegenden Straßen (Verkehrslärm).

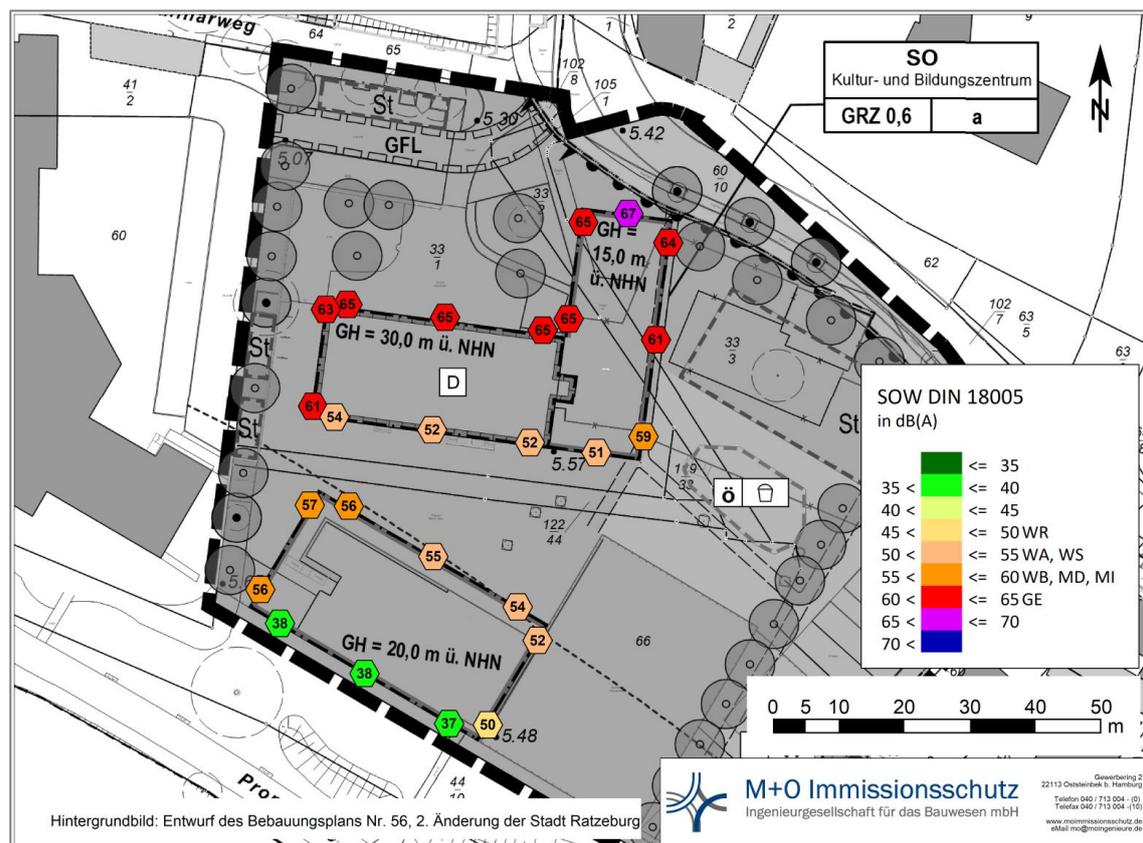


Abb. 8: Verkehrsimmissionen tags (jeweils lautestes Geschoss) M+O Immissionsschutz

¹⁶ Ladelärmstudie - Technischer Bericht zur Untersuchung der Lkw- und Ladegeräusche auf Betriebsgeländen von Frachtzentren, Auslieferungslagern und Speditionen; Umweltplanung, Arbeits- und Umweltschutz, Hessische Landesanstalt für Umwelt, 1995

Für Sondergebiete gibt es keine konkreten Orientierungswerte in der DIN 18005. Die Schutzbedürftigkeit orientiert sich daher an den vorhandenen bzw. geplanten Nutzungen. Die vorhandenen bzw. geplanten Schulnutzungen bzw. schulähnlichen Nutzungen (Pestalozzi-Förderschule, Volkshochschule) sind in der Schutzbedürftigkeit der eines Allgemeinen Wohngebiets (WA) vergleichbar. Dahingegen sind die vorhandenen bzw. geplanten Büronutzungen in der Schutzbedürftigkeit der eines Mischgebiets (MI) entsprechend.

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts für allgemeine Wohngebiete (WA) bzw. 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts für Mischgebiete (MI) an den nördlichen Baukörpern überwiegend überschritten, an dem südlichen Baukörper mehrheitlich eingehalten werden.

Die Überschreitungen im Nachtzeitraum sind jedoch aus schalltechnischer Sicht nicht bedeutsam, da hier ausschließlich Schul-, Büro-, Sitzungsräume und ähnliche Arbeitsräume vorhanden sind bzw. entstehen sollen. Diese weisen, anders als Schlafräume, im Nachtzeitraum keine erhöhte Schutzbedürftigkeit auf.

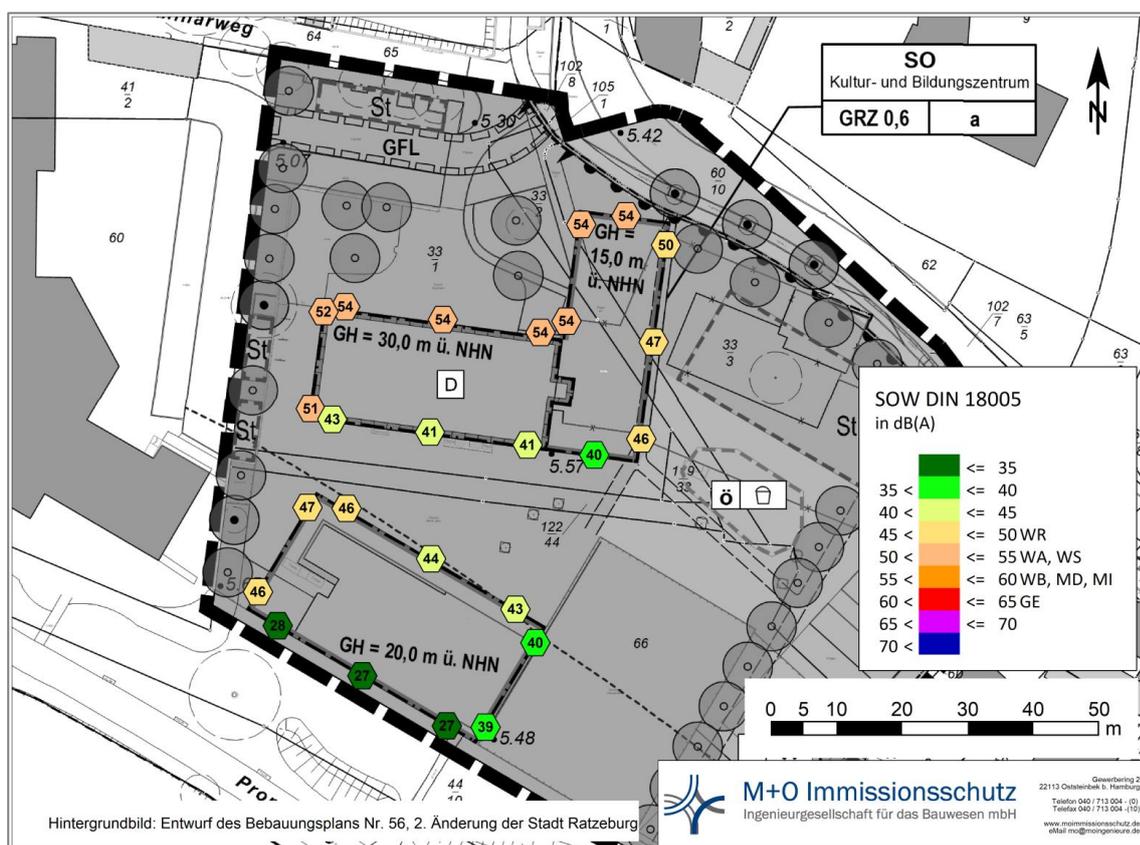


Abb. 9. Verkehrsimmissionen nachts (jeweils lautestes Geschoss) M+O Immissionsschutz

Aktiver Schallschutz in Form von Wänden und Wällen scheidet hier aus, da dies nicht den städtebaulichen Zielen für das Plangebiet entspräche und auch bei der vorhandenen bzw. geplanten Mehrgeschossigkeit nicht oder nur bedingt wirksam wäre.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass eine Sicherung und Neuausweisung von Bauflächen erfolgen kann. Es sollten jedoch Festsetzungen zum baulichen Schallschutz getroffen werden.

Die nachfolgende Abbildung (s. Abb. 10) zeigt die Immissionsorte und Quellen für die Berechnung des Anlagenlärms in der Nachbarschaft.

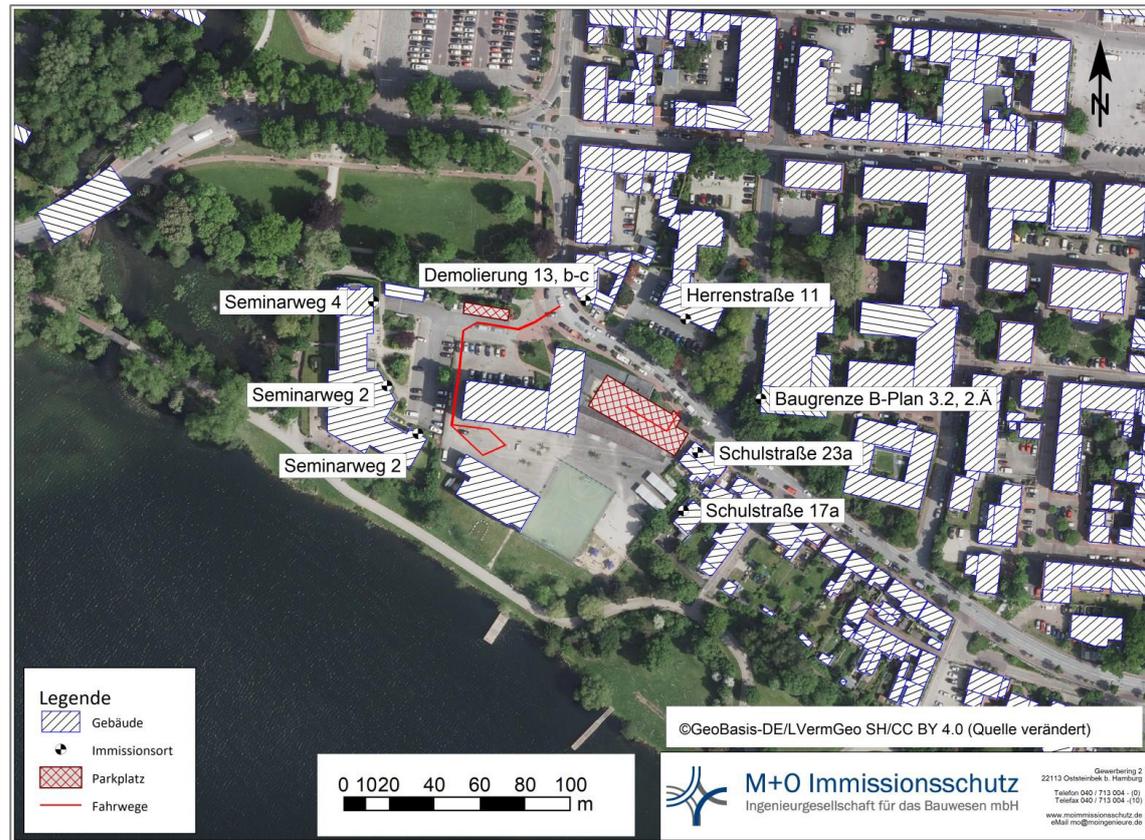


Abb. 10: Immissionsorte und Quellen für die Berechnung des Anlagenlärms
M+O Immissionsschutz

Detaillierte Berechnungsergebnisse sind dem Gutachten zu entnehmen. Im Ergebnis zeigt sich jedoch, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an allen Immissionsorten tags deutlich unterschritten werden. In allen Fällen um mindestens 10 dB, in den meisten Fällen sogar um mehr als 15 dB. Es sind daher keine schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne der TA Lärm zu erwarten. Auch das Kriterium für Geräuschspitzen ist ebenfalls sicher eingehalten.

Auch nachts werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den meisten Immissionsorten eingehalten, nicht jedoch an den Wohngebäuden östlich des Plangebiets (hier: Schulstraße 23a und 17a). Das Kriterium für Geräuschspitzen ist überwiegend eingehalten, jedoch nicht an dem Wohngebäude östlich des Plangebiets (hier: Schulstraße 23a).

Eine Verträglichkeit kann durch bauliche Schallschutzmaßnahmen jedoch nicht oder nur bedingt hergestellt werden. (Kulturelle) Veranstaltungen im Kultur- und Bildungszentrum müssen daher so enden, dass eine Abfahrt der Fahrzeuge von der östlichen Stellplatzanlage vor 22:00 Uhr erfolgt.

Bei den Immissionsorten Herrenstraße 11 und Baugrenze der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3.2. ist zu beachten, dass hier Nutzungen vorliegen bzw. geplant sind, deren Schutzbedürftigkeit in der Nacht der im Tageszeitraum entspricht (keine Nachtabsenkung des Immissionsrichtwertes erforderlich).

Nachfolgende Abbildung (s. Abb. 11) zeigt die Immissionsorte für die Berechnung der Verkehrslärmänderung in der Nachbarschaft.

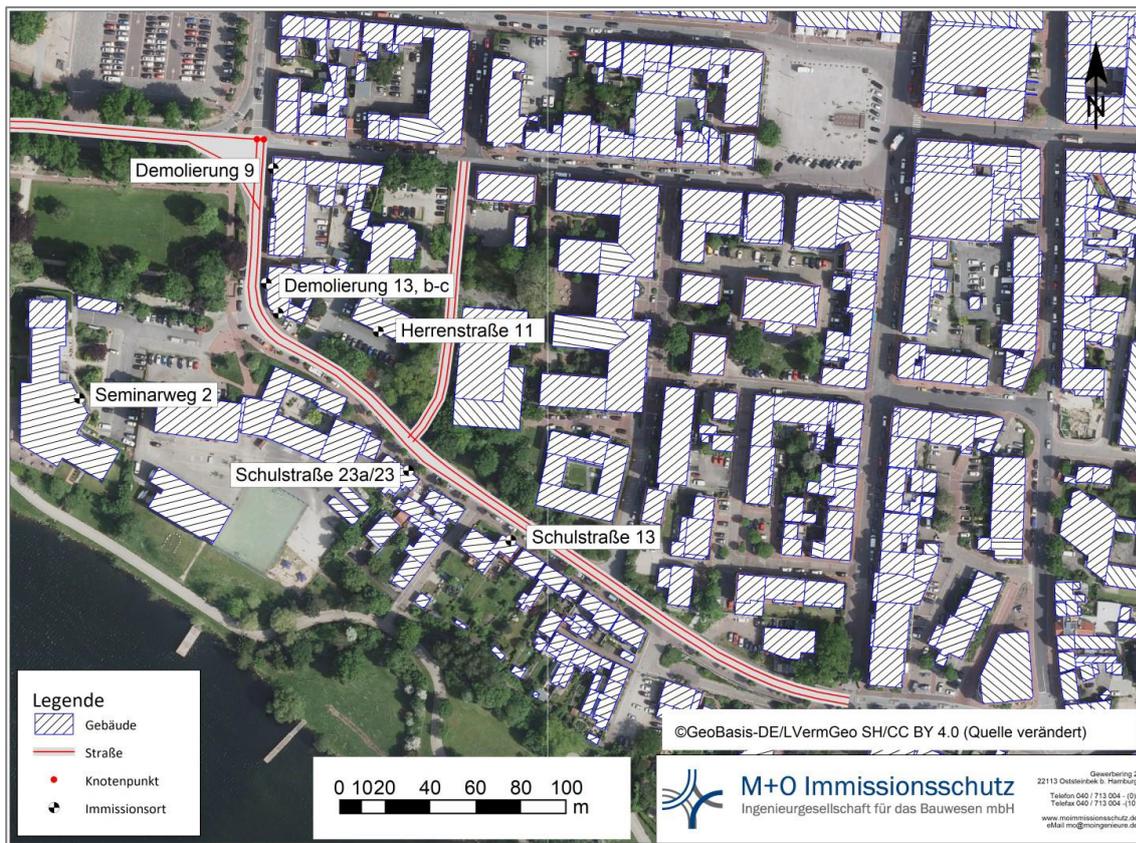


Abb. 11: Immissionsorte für die Berechnung der Verkehrslärmänderung
M+O Immissionsschutz

Auch hier sind detaillierte Berechnungsergebnisse dem Gutachten zu entnehmen. Im Ergebnis zeigt sich jedoch, dass die zu erwartenden Pegeländerungen zwischen Nullprognose (Prognose ohne Vorhaben) und Planprognose (Prognose mit Vorhaben) zwischen -3,2 dB und +0,4 dB betragen.

Ein Anstieg in dieser Größenordnung kann in der Regel vernachlässigt werden, da der Anstieg im Rahmen der Prognose- und Modellungengenauigkeit liegt und ein Pegelanstieg von bis zu 1 dB bei Verkehrslärm kaum wahrnehmbar ist. Die deutlichen Minderungen des Verkehrslärms an einigen Immissionsorten sind durch den Entfall von derzeit noch vorhandenen baulichen Strukturen im Plangebiet zu erklären (Wegfall von Reflexionen).

Nichtsdestotrotz ist die Verkehrsbelastung des Straßenzugs Demolierung / Schulstraße (bezogen auf dem Pkw-Verkehr) recht hoch. Die Gebäude im Kreuzungsbereich der Straßen Unter den Linden / Demolierung / Herrenstraße werden zudem durch die Lichtsignalanlage und den historischen Straßenbelag besonders hoch belastet.

Die Situation soll schon seit Jahren durch eine Ortsumfahrung südlich der Stadt Ratzeburg verbessert werden. Jedoch ist, trotz Feststellung des vordringlichen Bedarfs im Bundesverkehrswegeplan 2030, offensichtlich noch immer offen, wann diese realisiert wird.

5 Planungsrechtliche Festsetzungen

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen innerhalb des Plangebietes werden als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kultur- und Bildungszentrum“ festgesetzt. Die zukünftig angebotenen Dienstleistungen in den Räumlichkeiten der Ernst-Barlach-Schule sollen eine möglichst breite Bevölkerungsschicht ansprechen. Entsprechend der Zweckbestimmung sind im Sondergebiet Schulungsräume für Kinder, Jugendliche und Erwachsene, das Stadtarchiv sowie die Tourismusinformation zulässig. Dazu zählen Besprechungs- und Multifunktionsräume, Räumlichkeiten für Lehrküchen sowie Werk- und Kunsträume. Darüber hinaus sind Räume mit ergänzenden Nutzungen, wie Lager- und Materialräume, Sanitäreinrichtungen und Umkleieräume, Sozialräume, Räume für das Archiv, die Verwaltung und Räumlichkeiten für die Haustechnik sowie weitere Technik- oder Geräteräume zulässig. Ferner sind zudem Verkaufsstätten bis zu einer Größe von 30 m² innerhalb des Sondergebietes zulässig. Die Verkaufsflächen werden für die Touristeninformation für den Verkauf von Reiseführern, Souvenirs und ähnlichen Artikeln vorgehalten. Zur Ordnung des ruhenden Verkehrs sind Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrräder einschließlich deren Ladeinfrastruktur zulässig. Darüber hinaus sind untergeordnete Anlagen und Nutzungen zur Ver- und Entsorgung im Plangebiet zulässig. Um neben Kunst und Bildung auch sportliche Aktivitäten zu fördern sind zudem Sport- und Bewegungsräume zulässig.

Neben der Umnutzung der Ernst-Barlach-Schule soll die Pestalozzi-Förderschule mit Hilfe des Bebauungsplanes abgesichert werden. Aus diesem Grund ist auch die Schulnutzung mit allen dafür notwendigen Haupt- und Nebenräumen inklusive Schulhof und Schulsportplatz innerhalb des Sondergebietes weiterhin zulässig.

Überbaubare Grundstücksfläche

Basierend auf dem Bebauungskonzept des Architekturbüros Stadt+Haus erfolgt die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. Dies entspricht der bestehenden gesetzlichen Regelung des § 19 BauNVO, so dass hier keine weitergehende Festsetzung im Bebauungsplan erfolgt.

Höhe baulicher Anlagen

Ergänzt wird die Festsetzung der Grundfläche durch die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhen in Meter ü. NHN. Um das historische Gebäude der Ernst-Barlach-Schule abzusichern, wird in dem entsprechenden Baufenster eine Gebäudehöhe von maximal 31,0 m ü. NHN zugelassen. Das entspricht einer sichtbaren Gebäudehöhe von ca. 26,0 m über Gelände aus Sicht des vorgelagerten Parkplatzes, der eine Geländehöhe von ca. 5,0 m ü. NHN aufweist. Für das Baufenster des neuen Anbaus östlich der Ernst-Barlach-Schule wird eine maximale Gebäudehöhe von 15,0 m ü. NHN festgesetzt. So wird gewährleistet, dass sich der neue Baukörper dem Solitär weiterhin unterordnet. Ergänzend wird die Höhe baulicher Anlagen innerhalb des Baufensters der Pestalozzi-Förderschule auf eine maximale Gebäudehöhe von 20,0 m ü. NHN festgesetzt.

Technische notwendige Aufbauten wie z.B. Antennen, Lüftungsanlagen, Aufzugsbauten oder Lichtkuppeln dürfen die festgesetzte maximale Gebäudehöhe um maximal 1,5 m überschreiten. Dabei ist der höchstzulässige Anteil aller Überschreitungen auf insgesamt 20 von Hundert der zugehörigen Dachfläche beschränkt. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Photovoltaik- und Solarthermieanlagen) fallen jedoch nicht unter die Flächenbeschränkung. Die genannten Dachaufbauten müssen mindestens einen Abstand entsprechend ihrer Höhe von der baulich zugeordneten Dachkante aufweisen.

5.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Der Bebauungsplan sieht eine abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO vor. Dabei definiert sich die abweichende Bauweise nach der offenen Bauweise mit der Ausnahme, dass die längste Gebäudeseite eine Länge von 50,0 m überschreiten darf. Die Festsetzung beruht zum einen auf dem städtebaulichen Konzept, das einen neuen Anbau an die Ernst-Barlach-Schule vorsieht. Zum anderen sollen mit der Festsetzung aber auch zukünftige Erweiterungen im Bereich der Pestalozzi-Förderschule ermöglicht werden. Insgesamt gibt der Bebauungsplan damit ausreichend Spielräume für aktuell geplante oder zukünftige Änderungen der Gebäude innerhalb des Plangebietes. Gleiches gilt für die Baugrenzen, die so gewählt sind, dass sie ebenfalls begrenzte Erweiterungsmöglichkeiten ermöglichen. Um den aktuellen, wie auch zukünftigen Entwicklungsmöglichkeiten Rechnung zu tragen, ist es zulässig, dass die festgesetzten Baugrenzen durch Dachvorstände oder sonstigen Anbauten um 1,5 m überschritten werden dürfen. Hierbei ist jedoch zu beachten, dass im Bereich des Denkmals im Vorfeld das Einvernehmen mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde herzustellen ist.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO können auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

5.3 Garagen, gedeckte und offene Stellplätze

Das Konzept für die Neuordnung des Plangebietes sieht eine klare Strukturierung aller Flächen innerhalb des Bebauungsplanes vor. Aus diesem Grund, und um eine großflächige Verteilung von Stellplätzen innerhalb des Plangebietes zu vermeiden, sind diese nur innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche für Stellplätze (St) sowie der, durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Die für Stellplätze vorgesehenen Flächen liegen zum Teil auf Blickachsen vor bzw. seitlich der Ernst-Barlach-Schule. Um den Blick auf das historische Gebäude so wenig wie möglich einzuschränken und um die Solitärwirkung zu unterstützen, sind innerhalb des Plangebietes keine Garagen oder gedeckte Stellplätze (Carports) zulässig.

5.4 Verkehrsflächen

Innerhalb der Altstadtinsel stellt die Straße Demolierung und die Schulstraße als ihre Verlängerung in Richtung Osten eine wichtige Straßenverbindung dar, um den motorisierten Individualverkehr aus dem Stadtzentrum herauszuhalten. Die innerhalb des Plangebietes befindlichen Flächen der Demolierung und der Schulstraße werden als Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

Um die Leichtigkeit des Verkehrs auf der Straße Demolierung bzw. auf der Schulstraße nicht zu gefährden, wird entlang der Straßenverkehrsfläche ein Bereich ohne Ein- bzw. Ausfahrten festgesetzt. Lediglich die beiden Zufahrten zur Ernst-Barlach-Schule bzw. zu den zugehörigen Stellplätzen werden durch Ein- bzw. Ausfahrtsbereiche für den Zugangsverkehr geöffnet.

5.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Über das Plangebiet wird die Erschließung des westlich der Ernst-Barlach-Schule liegenden Gebäudes „Hubertus am See“ (Seminarweg 2/4) gewährleistet. Eine innere öffentliche Erschließung ist nicht geplant. Zur Sicherung einer geordneten Ver- und Entsorgung der rückwärtigen Flächen setzt der Bebauungsplan entsprechende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu Gunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungsträger fest.

5.6 Öffentliche Grünflächen

Das Grün- und Freiraumkonzept sieht für den Bereich südlich der Stellplatzanlage eine öffentliche Grünfläche mit Kinderspielplatz vor. Zudem wird innerhalb dieser Grünfläche eine neue Wegeverbindung zwischen der Schulstraße und der Promenade geschaffen. Die Fläche wird entsprechend der vorgesehenen Nutzung als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkanlage mit Spielplatz“ festgesetzt.

5.7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Bei der Planung passiver (baulicher) Schallschutzmaßnahmen für Neubauten werden die maßgeblichen Außenlärmpegel L_a aus Straßenverkehrslärm ermittelt und stellen die Grundlage der Bemessung dar. Werden schutzbedürftige Räume nach DIN 4109-1:2018-01 errichtet, umgebaut oder erweitert, müssen deren Außenbauteile den Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen der DIN 4109-1:2018-01 entsprechen. Der Nachweis ist auf der Grundlage von DIN 4109-2:2018-01 zu führen. Die maßgeblichen Außenlärmpegel (L_a) für die von der Festsetzung betroffenen Baugrenzen können der Planzeichnung im Teil A entnommen werden.

Von der vorgenannten Festsetzung kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz resultieren.

5.8 Flächen für das Anpflanzen bzw. den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die bestehenden Einzelbäume innerhalb des Plangebietes sollen auch langfristig erhalten werden. Die Standorte ergeben sich aus der vermessungstechnisch erstellten Plangrundlage. Ergänzt wird der Baumbestand durch eine Reihe Neupflanzungen. Die Standorte der neu zu pflanzenden Bäume ergeben sich aus der Planzeichnung. Zu Gunsten einer nachfolgenden erschließungstechnischen Planung, können die tatsächlichen Baumstandort bis zu 2,0 m von den gekennzeichneten Stellungen abweichen. Durch die Anpflanzung und den Erhalt der Einzelbäume soll die Durchgrünung im Plangebiet und damit der Grünanteil insgesamt gesichert werden. Bäume sind durch ihre Ökosystemleistungen ein probates

Mittel zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels. Dementsprechend werden diese mit einer Anpflanzbindung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB bzw. einer Erhaltungsbindung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzt. Die Baumbestände sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

6 Nachrichtliche Übernahmen

Gewässerschutzstreifen

Das Plangebiet befindet sich teilweise innerhalb des Gewässerschutzstreifens des Großen Kuchensees nach § 61 BNatSchG i.V.m. § 35 LNatSchG. Gemäß § 35 Abs. 2 LNatSchG dürfen an Gewässern erster Ordnung sowie Seen und Teichen mit einer Größe von einem Hektar und mehr bauliche Anlagen in einem Abstand von 50 Meter landwärts von der Uferlinie nicht errichtet oder wesentlich erweitert werden. Gleichwohl können nach § 35 Abs. 4 LNatSchG Ausnahmen zugelassen werden.

Unter Berücksichtigung der Belange des Gewässerschutzes kann gemäß § 35 Abs. 4 Nr. 4 LNatSchG für die Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bebauungsplänen eine Ausnahme durch die untere Naturschutzbehörde zugelassen werden. Die Erteilung der Ausnahme erfolgt in Abstimmung zwischen der Stadt Ratzeburg und der zuständigen Fachbehörde des Kreises.

Die Grenze des 50,0 m Gewässerschutzstreifens wurde nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Archäologisches Interessengebiet und Denkmalschutz

Die Ernst-Barlach-Schule ist als Einzeldenkmal gemäß § 8 DSchG gesetzlich geschützt.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Umgebungsschutzbereich der Denkmale Amtsgericht, Lindenallee „Unter den Linden“ und der Fassade zur Demolierung, Herrenstraße 19.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines archäologischen Interessengebietes. Es handelt sich hier um eine Fläche, von der bekannt ist oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Erdarbeiten in diesem Bereich bedürfen nach § 13 i.V.m. § 12 Abs. 2 DSchG der Genehmigung.

7 Hinweise

Artenschutz

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AV-01 Bauzeitenregelung Fledermäuse:

Baumfällungen und Gehölzrodungen sowie der Abriss und / oder die Sanierung von Gebäuden finden nur dann statt, wenn sich keine Fledermäuse darin aufhalten. Da keine Winterquartiere in Bäumen vorhanden sind und bedeutende Winterquartiere in den untersuchten Gebäuden ausgeschlossen werden, ist das Fällen von Bäumen bzw. der Abriss oder die Sanierung von Gebäuden außerhalb der sommerlichen Aktivitätsphase der Tiere möglich (im Zeitraum zwischen dem 01.12. und dem 28./29.02. des jeweiligen

Folgejahres). Da einzelne Individuen auch im Winter am Hauptgebäude vorkommen können, ist die Sanierung des Gebäudes mit einer ökologischen Baubegleitung abzustimmen und durchzuführen.

Gehölze / Bäume mit einem Stammdurchmesser von weniger als 20 cm sind auf Grund mangelnder Quartierseignung von dieser Bauzeitenregelung ausgenommen, hier muss jedoch die Bauzeitenregelung der in Gehölz brütenden Vogelarten beachtet werden (vgl. AV-03).

Alternativ sind die Bauabläufe mit einer Ökologischen Baubegleitung so abzustimmen, dass sich vor dem Abriss und / oder Sanierung der Gebäude keine Tiere darin aufhalten bzw. keine Tiere während des Abrisses oder der Sanierung geschädigt werden. Ein Beginn der Abriss- und / oder Sanierungsarbeiten wäre dann entweder vor oder nach der Wochenstubenzeit der Fledermäuse günstig, also bis zum 1. Mai oder ab dem 1. September.

*Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme **AV-02** Beleuchtungskonzept Fledermäuse:*

Bei der Auswahl des Leuchtmittels sind LED mit Farbtemperaturen von maximal 3000 Kelvin, bestenfalls max. 2400 Kelvin zu verwenden. Zudem dürfen die Leuchtmittel keine hohen Blaulichtanteile abstrahlen und kein ultraviolettes Licht abgeben. Gegebenenfalls sind Filter zu verwenden. Die genannten Eigenschaften treffen z.B. auf schmalbandige Amber-LED, warmweiße LED oder Natriumdampf-Nieder- und -Hochdrucklampen zu.

Eine Abstrahlung in angrenzende Bereiche sowie in den oberen Halbraum ist durch Blenden zu verhindern. Die Anstrahlung erfolgt also nur von oben nach unten und soll nur das zu beleuchtende Objekt treffen. Abstrahlungen auf Gehölzstrukturen sind auszuschließen.

Es sind staubdichte Leuchtgehäuse mit einer Oberflächentemperatur von max. 60° C zu verwenden.

Die Beleuchtung ist auf die Dauer der tatsächlichen Nutzung zu beschränken. Über Bewegungssensoren, Zeitschaltuhr oder Dimmung kann eine bedarfsgerechte Beleuchtung sichergestellt werden.

*Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme **AV-03** Bauzeitenregelung Brutvögel:*

Tötungen von Vögeln können vermieden werden, indem sämtliche Eingriffe (Abriss und / oder Sanierung von Gebäuden, Arbeiten zur Baufeldfreimachung, Abschieben und Abgraben von Boden, Baumfällungen und sonstige Vegetationsbeseitigungen etc.) außerhalb der Brutperiode, also zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar, stattfinden und die Errichtung von Neubauten rechtzeitig vor der Brutperiode einsetzen, also vor dem 1. März, damit sich Brutvögel innerhalb des definierten Wirkraums an die Störeinflüsse anpassen können.

Alternativ können die Abriss- oder Sanierungsarbeiten nach der Hauptbrutperiode (ab ca. 01. September), nach einem durch eine ökologische Baubegleitung erbrachten Negativnachweis und unter Berücksichtigung der Maßnahme AV-01 beginnen.

*Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme **AV-04** Vermeidung von Vogelschlag an Fensterfronten:*

Große Glasfenster sind bei Neubaumaßnahmen durch eine systematische Vogelschutzmarkierung oder durch die Verwendung nicht transparenten Glases vogelsicher zu gestalten. Es sind Glasmarkierungen zu verwenden, die nach dem Leitfaden von Rössler et al. 2022 als „hochwirksam“ eingestuft werden.

*Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme **AA-01** Künstliche Nisthilfen:*

Als Ausgleich für den Verlust eines Einzelbaums mit Nisthöhle werden 3 Ersatzquartiere (Vogelkästen) für höhlenbrütende und nischenbrütende Vogelarten ausgebracht. Die Kästen werden an verbleibenden Bäumen im räumlichen Zusammenhang bis zu einer Entfernung von maximal 500 m ausgebracht. Da es sich um ungefährdete Arten handelt, ist ein zeitlicher Verzug hinnehmbar.

Ersatzquartiere an Bäumen (Anzahl 3 Stück)

- 1 Nistkästen für Kleinmeisen
- 1 Nistkästen für Gartenrotschwänze
- 1 Nistkästen für Nischenbrüter (Halbhöhlen)

*Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme **AA-02** Künstliche Nisthilfen:*

Als Ausgleich für den Verlust von Nistplätzen werden Ersatzquartiere (Vogelkästen) für höhlenbrütende und nischenbrütende Vogelarten an den Neubauten der Schule angebracht oder als Niststeine integriert. Der Ausgleich erfolgt im Verhältnis 1:3.

Da es sich um ungefährdete Arten handelt ist ein zeitlicher Verzug hinnehmbar und die Kästen sind erst nach Fertigstellung der Gebäude anzubringen.

Ersatzquartiere an Gebäuden (Anzahl 9 Stück):

- 3 Nistkästen für Sperlinge (Koloniekästen mit je 3 Nistmöglichkeiten)
- 3 Nistkästen für Höhlenbrüter (Blaumeise)
- 3 Nistkästen für Nischenbrüter (Hausrotschwanz)

*Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme **AA-03** Künstliche Nisthilfen Dohle:*

Ersatzquartiere an Gebäuden oder Gehölzen (Anzahl 3 Stück)

- 3 Nistkästen für Dohlen

Gehölzschutz während der Bauarbeiten

Bestehende Bäume, Gehölzstreifen und sonstige Bepflanzungen sind während der Bauphase vor Eingriffen zu schützen. Die DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" ist zu beachten.

Gehölzrückschnitt

Für die Entfernung der Gehölze ist die gesetzliche Fällverbotsfrist vom 01.03. bis 30.09 eines Jahres zu beachten.

Denkmalschutz

Bauliche Maßnahmen innerhalb des Plangebietes bedürfen gemäß § 12 Abs. 1 Nr. 3 DSchG einer denkmalrechtlichen Genehmigung (Veränderung der Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals), da der räumliche Geltungsbereich im Umgebungsschutzbereich von Kulturdenkmalen liegt.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines archäologischen Interessensgebietes. Es handelt sich hier um eine Fläche, von der bekannt ist oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Erdarbeiten in diesen Bereichen bedürfen nach § 13 in Verbindung mit § 12 Abs. 2 Nr. 6 DSchG der Genehmigung des Archäologischen Landesamtes, Brockdorff-Rantau-Str. 70 in 24837 Schleswig.

Mit dem Gebäude der historischen Ernst-Barlach-Schule befindet sich ein gesetzlich geschütztes Kulturdenkmal innerhalb des Plangebietes. Darüber hinaus erfolgt ein Hinweis auf § 15 Denkmalschutzgesetz zur Sicherung bei Entdeckung eines Kulturdenkmals.

"Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern durch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

Flächen für die Feuerwehr und Löschwasserversorgung

Für die öffentlichen Verkehrsflächen und Zuwegungen sind die entsprechenden Bestimmungen unter § 5 der Landesbauordnung sinngemäß zu beachten.

Gemäß § 2 des Brandschutzgesetzes hat die Gemeinde in dem Gebiet für eine ausreichende Löschwasserversorgung zu sorgen. Als Arbeitshilfe zur Bereitstellung und Bemessung des Löschwasserbedarfs dienen die DVWG (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches) Arbeitsblätter W 405, W 331, und W 400. Aus Sicht der Brandschutzdienststelle wird eine Löschwassermenge von mindestens 48 cbm/h für eine Löschdauer von 2 Stunden für erforderlich gehalten.

Sind in dem Gebiet weiche Bedachungen oder nicht mindestens feuerhemmende Außenwände vorhanden oder geplant, ist eine Löschwassermenge von 96 cbm/h für eine Löschdauer von 2 Stunden bereitzuhalten.

Einsichtnahme in DIN-Normen, Richtlinien und sonstigen Normen

Die in dieser Satzung in Bezug genommen DIN-Normen, Normen und Richtlinien können im Rathaus der Stadt Ratzeburg, im Fachbereich Stadtplanung, Bauen und Liegenschaften, Unter den Linden 1, Raum 2.08, während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden.

8 Maßnahmen zur Bodenordnung

Die Flächen innerhalb des Plangebietes befinden sich im Eigentum der Stadt Ratzeburg. Maßnahmen zur Bodenordnung sind nicht erforderlich.

9 Kosten/Finanzwirksamkeit

Durch 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 56 entstehen der Stadt Kosten für die Erarbeitung der Rechtspläne sowie der zugehörigen Fachgutachten.

Die spätere Umsetzung der Planung führt zu Herstellungs- und Unterhaltungskosten für die Bebauung, die Erschließung und die Anlage der Grünflächen. Die Herstellungs-, Unterhaltungs- und Folgekosten verbleiben nach Umsetzung bei der Stadt Ratzeburg.

Die Gesamtmaßnahme ist Bestandteil des Bund-Länder-Programm „Lebendige Zentren“ und wird mit entsprechenden Fördermitteln zu großen Teilen gegenfinanziert.

10 Beschluss

Die Begründung des Bebauungsplanes wurde in der Sitzung der Stadtvertretung am gebilligt.

Ratzeburg, den

.....
Bürgermeister
(Graf)